

EIENDOMSMEGLERENS INFORMASJONSPLIKT

Informasjonsplikten overfor forbrukerkjøpere

Veileder: Trygve Bergsåker

Leveringsfrist: 25. november 2005

H - 05

Til sammen 17 986 ord

27.04.2006

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING.....</u>	<u>1</u>
1.1	Problemstilling	2
1.2	Avgrensning	2
1.3	Begrepsavklaring	3
1.4	Historikk.....	5
1.5	Videre oppbygging av oppgaven	6
<u>2</u>	<u>RETTSKILDER.....</u>	<u>7</u>
2.1	Lov	7
2.2	Forarbeider	8
2.3	Rettspraksis.....	9
2.4	Bransjepraksis	10
2.5	Reelle hensyn.....	12
<u>3</u>	<u>MEGLERS INFORMASJONSPLIKT OVERFOR FORBRUKERKJØPER.....</u>	<u>14</u>
3.1	Innledning	14
3.2	Minstekrav til hva megler må fremskaffe av opplysninger	15
3.2.1	Registerbetegnelser og adresse	16
3.2.2	Eierforhold.....	16
3.2.3	Heftelser	16
3.2.4	Tilliggende rettigheter	18
3.2.5	Grunnareal	19
3.2.6	Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte	21

3.2.7	Ligningsverdi og offentlige avgifter	24
3.2.8	Forholdet til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivningen	24
3.3	Meglers undersøkelsesplikt etter emgll § 3-7	27
3.4	Meglers omsorgsplikt	38
3.4.1	Informasjonsplikten etter emgll § 3-1 første ledd	38
3.4.2	Informasjonsplikten etter emgll § 3-1 andre ledd	46
3.4.3	Sammendrag om emgll § 3-1	48
3.5	Forholdet mellom emgll §§ 3-1, 3-6 og 3-7	50
<u>4</u>	<u>KRAVENE TIL INNHENTING AV OPPLYSNINGER</u>	<u>51</u>
<u>5</u>	<u>MEGLERS PLIKTER I FORHOLD TIL KJØPERS FORUTSETNINGER</u>	<u>54</u>
<u>6</u>	<u>ERSTATNINGSANSVARET FOR MEGLERE VED BRUDD PÅ INFORMASJONSPLIKTEN</u>	<u>57</u>
6.1	Innledning	57
6.2	Erstatningsansvaret.....	58
6.2.1	Innledning	58
6.2.2	Ansvarsgrunnlaget	58
6.2.3	Økonomisk tap.....	61
6.3	Solidarisk ansvar mellom selger og megler	62
	<u>LOVREGISTER.....</u>	<u>63</u>
	<u>LITTERATURLISTE</u>	<u>64</u>

1 Innledning

Tema for min spesialoppgave er eiendomsmegleres informasjonsplikt overfor forbrukerkjøper.

Kjøp og salg av fast eiendom gjelder store verdier, og er noe de fleste personer er involverte i en eller flere ganger i løpet av livet. Omsetning av eiendom går i et hurtig tempo, særlig i pressområdene. I noen tilfeller går det bare timer fra eiendommen tilbys til salgsavtale er i stand. Dette medfører at kjøper har liten tid til å foreta nærmere undersøkelser av eiendommen, samt dens eventuelle bebyggelse. Vedkommende er derfor prisgitt det opplysningsmateriale som måtte finnes i form av takst, prospekt, selgers egenerklæring og lignende. Det gjelder heller ingen angrerett på området. Når budet er akseptert av selger anses bindende avtale for inngått. Skulle oppgitte opplysninger ikke stemme, må partene løse dette gjennom et etteroppgjør, noe som lett ender i konflikter og medfører økonomiske og menneskelige belastninger. Det foreligger ikke plikt for noen til å benytte mellommann ved omsetning av rettigheter i fast eiendom, men i våre dager er det svært vanlig at særlig forbrukere benytter seg av hjelp fra en eiendomsmegler ved omsetning av slike rettigheter.

Twist mellom kjøper og eiendomsmegler er noe alle som er involvert i eiendomshandel kan oppleve. Det skrives og snakkes stadig om ulike tvister innen dette emnet i media, både i faglitteraturen, og i mer generelle informasjonskilder som aviser og tv. Det er med andre ord et dagsaktuelt tema, og derfor svært relevant, og interessant, å skrive om.

En megler kan påta seg oppdrag både fra selger og kjøper av en eiendom. I min oppgave forutsetter jeg at megler har fått oppdraget fra selger, da dette er det vanligste i praksis.

1.1 Problemstilling

Min hovedproblemstilling vil være eiendomsmeglers informasjonsplikt overfor forbrukerkjøper ved eiendomsoverdragelse.

En megler skal bistå både selger og kjøper av fast eiendom. Dette betyr at selger skal sikres best mulig pris, mens kjøper skal sikres best mulig grunnlag for å vurdere verdien av eiendommen, samt et eventuelt kjøp.¹

Megler har plikt til å utføre megleroppdraget i samsvar med god meglerskikk, uten unødig opphold og med omsorg for begge parter interesser.²

1.2 Avgrensning

Jeg vil avgrense spesialoppgaven min til en eiendomsmeglers opplysningsplikt overfor kjøper i et forbrukerforhold. Med forbruker mener jeg at kjøper ikke er forretnings- eller næringsdrivende, men en privatperson. Salget dreier seg altså ikke om næringseiendom.³ Jeg begrenser meg også til å kun skrive om den type megleroppdrag hvor megler er inne i bildet hele veien gjennom salget, m.a.o. der megler assisterer selger hele veien fra eiendommen skal legges ut for salg til endelig avtale er inngått. Jeg vil ikke si noe om informasjonsplikt overfor selger, med mindre dette henger sammen med informasjonsplikten overfor kjøper. Jeg vil heller ikke si noe om meglers informasjonsplikt overfor myndighetene. Jeg vil også begrense oppgaven min til å dreie seg om avhending av fast eiendom innen landets grenser.

¹ Lov om eiendomsmegling § 3-1 (2)

² Lov om eiendomsmegling § 3-1 (1)

³ NOU 1987:14 s. 19 flg.

Lov om eiendomsmegling av 16. juni 1989 nr. 53 (emgll) § 1-1 angir hovedtrekkene for hva som betraktes som eiendomsmegling etter loven, og angir derved indirekte lovens anvendelsesområde. Min oppgave vil ikke favne over alle områder loven gjelder, da dette vil bli for omfattende og føre til en kun overfladisk behandling av de ulike problemstillingene. Dog er det slik at en del av de problemstillingene jeg drøfter gjelder for alle former for eiendomsoverdragelse. I tillegg gjelder også mer spesielle problemstillinger for de ulike former for omsetning av fast eiendom. I denne oppgaven vil jeg ikke ta opp problemstillinger som er spesielle for inngåelse og overdragelse av feste- eller leiekontrakter til fast eiendom. Også spesielle problemer i forbindelse med bruksrett til fast eiendom holdes utenfor oppgaven. Heller ikke problemstillinger som gjelder spesielt for omsetning av borettslagsandel og av atkomstdokumenter med tilknyttet leierett til bolig eller annet areal i bebygget område vil jeg ta opp. Spesielle spørsmål gjeldende for omsetning av parter i sameie eller selskap, eller aksjer i aksjeselskap eller allmennaksjeselskap som ikke er børsnoterte vil også holdes utenfor oppgaven. Videre vil heller ikke spørsmål som kun er relevante for omsetning av tidsparter etter lov av 13. juni 1997 nr. 37 om salg av tidsparter i fritidsbolig bli berørt.

Selgers opplysningsplikt overfor kjøper, og meglers eventuelle plikt til å formidle opplysninger fra selger videre til kjøper vil jeg ikke si noe om, da dette faller noe på siden av min problemstilling.

1.3 Begrepsavklaring

Eiendomsmegler: en person som har eiendomsmeglerbrev utstedt av Kredittilsynet.

For å få slikt må man ha bestått eiendomsmeglereksamen, ha minst to års praktisk erfaring, være solvent og myndig, samt ha ført en hederligandel, jfr. emgll § 2-3. Man blir da statsautorisert eiendomsmegler.⁴ Eiendomsmegling drives oftest gjennom

⁴ Lov om eiendomsmegling § 2-3

foretak. Et eiendomsmeglerforetak kan få bevilling til å drive eiendomsmegling. En bevilling gitt til et foretak forutsetter at en person med eiendomsmeglerbrev har det faglige ansvar for eiendomsmeglingen. Eiendomsmeglerbrevet kan tilbakekalles, og bevillingen kan bortfalle eller suspenderes. Dette avgjøres av Kredittilsynet.⁵ Også advokater kan drive eiendomsmegling eller være faglig leder for eiendomsmeglingsforetak. De trenger ikke eiendomsmeglerbrev, men kan drive med dette i kraft av sin advokatbevilling.⁶ De mest sentrale bestemmelsene i Lov om eiendomsmegling gjelder for både foretaket, eiendomsmeglerne og advokater som driver eiendomsmegling. I denne oppgaven omtales både statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og foretak som driver eiendomsmegling, som ”megler”, da reglene i emgll kapittel 3 gjelder for dem alle.

Eiendomsmegling: mellommannsvirksomhet ved omsetning av fast eiendom.

Eiendomsmegling vil kort fortalt si å omsette fremmed eiendom for tredjemanns regning.⁷ Omsettes eiendommen i eget navn faller dette utenfor eiendomsmeglingsbegrepet. Eiendomsmegling mot godtgjørelse kan som hovedregel kun drives av advokater og eiendomsmeglere.⁸

Eiendomsmeglingsoppdraget: i sin typiske form går oppdraget ut på at megleren skal prøve å få i stand en avtale av nærmere angitt karakter (kjøp, salg, leie, utleie). Megler skal også sette opp kontrakt og/eller bistå ved gjennomføringen av den formidlede handel.⁹ Oppdraget skal som

⁵ Innst. O. nr. 92 (1988-1989) s. 1

⁶ Lov om eiendomsmegling § 1-2 nr. 2

⁷ Lov om eiendomsmegling § 1-1

⁸ Bech og Hasfjord: *Kommentarutgave til eiendomsmeglingsloven* (1995) s. 20 flg.

⁹ NOU 1987:14 s. 8

tidligere nevnt utføres i samsvar med god meglerskikk, uten unødig opphold og med omsorg for begge parter interesser.¹⁰

1.4 Historikk

Meglere som selvstendige mellommenn i omsetning av varer og tjenester har eksistert i flere århundre og i de forskjelligste samfunn. I forhold til partene skulle meglerne opptre nøytralt, og de måtte ikke drive handel for egen regning. Sikre opplysninger om meglerne i Norge har vi først fra 1600-tallet, men disse var ikke rene eiendomsmeglere. I denne periode fikk flere av de store norske byene offentlig ansatte meglerne med enerett til å drive meglervirksomhet. Eiendomsformidling ble da i det vesentligste utført av sakførere og lensmenn, og det fantes ikke særlig lovregulering av denne type virksomhet. Først på slutten av 1800-tallet vi fikk rene eiendomsmeglere. Da de første eiendomsmeglerne begynte å dukke opp meldte det seg raskt et behov for lovregulering og kontroll.¹¹ Den første norske loven på området kom med lov av 19. juni 1931 nr. 7 om eiendomsmeglere, som senere ble avløst av lov om eiendomsmegling av 24. juni 1938.¹²

Etter hvert dukket det opp behov for nærmere reguleringer, og ny lov om eiendomsmegling ble vedtatt 16. juni 1989 (nr. 53). Denne loven gjelder fremdeles. Den fastslår det frie meglervalg og forbyr urimelig kobling av ulike tjenester. Videre gir den regler om meglers utførelse av megleroppgavet, blant annet gir den megler en undersøkelses- og opplysningsplikt i forhold til både kjøper og selger. I denne nye loven ble det gjort en del vesentlige endringer fra tidligere lover, blant annet ble det innført et system med frie vederlagsavtaler, mens man tidligere hadde offentlig fastsatte provisjonssatser, samt flere regler om megleroppgavet og gjennomføringen av det.¹³

¹⁰ Lov om eiendomsmegling § 3-1 (1)

¹¹ Brækhus: *Meglerens rettslige stilling* (1946) s. 19-38, 43-44

¹² Bech og Hasfjord: *op. cit.*, s. 11

¹³ NOU 1987:14 s. 11-12

1.5 Videre oppbygging av oppgaven

Jeg vil videre i oppgaven først ha et kapittel som omhandler de viktigste rettskildene jeg har benyttet i skrivingen (kapittel 2). Jeg vil deretter i kapittel 3 begynne på hoveddelen av oppgaven, som dreier seg om eiendomsmeglerens informasjonsplikt overfor en forbrukerkjøper. Dette hovedkapittelet er igjen delt inn i diverse underkapitler, hvor hvert kapittel tar for seg ulike problemstillinger. I kapittel 3.2 tar jeg for meg minimumskravene til opplysninger fra megler til kjøper. Kapittel 3.3 handler om meglerens undersøkelsesplikt etter emgll § 3-7. I kapittel 3.4.1 og 3.4.2 ser jeg så på henholdsvis første og andre ledd i emgll § 3-1, som dreier seg som om meglers omsorgsplikt overfor oppdraget og partene. I kapittel 4 vil jeg så kort ta for meg når opplysninger om eiendommen skal innhentes, og når de må overbringes til kjøper. Videre vil kapittel 5 kort dreie seg om hvorvidt meglers opplysningsplikt endres ut fra kjøpers personlige forhold eller ikke. Avslutningsvis vil jeg i kapittel 6 gå kort inn på eiendomsmeglerens eventuelle erstatningsansvar hvis informasjonsplikten er brutt. Her vil jeg ta for meg hvilket ansvarsgrunnlag som må foreligge for at erstatningsansvar skal kunne i dømmes (kapittel 6.2.2), og økonomisk tap (kapittel 6.2.3). Til slutt i oppgavens erstatningsrettslige del vil jeg se på om megler og selger er solidarisk ansvarlige overfor kjøper (kapittel 6.3).

2 Rettskilder

2.1 Lov

Når det gjelder rettskildesituasjonen innen eiendomsmegling er det særlig lov om eiendomsmegling med oppdateringer som er relevant. Også avhendingslova er viktig ved kjøp og salg av fast eiendom. Sistnevnte lov gjelder når avhending av fast eiendom skjer ved frivillig salg, bytte eller gave, jfr. § 1-1, og dreier seg om selgers plikter overfor kjøper. Den er derfor ikke vesentlig i min fremstilling.

I min fremstilling er det først og fremst kapittel 3 i eiendomsmeglingsloven som er interessant, og da særlig §§ 3-1, 3-6 og 3-7. Lovens forskrifter, Forskrift om eiendomsmegling av 20. mars 1990 nr. 177 og Forskrift om endring i forskrift om eiendomsmegling av 15. april 2004 nr. 626, berører ikke disse reglene. Jeg har derfor ikke funnet det nødvendig å anvende disse i min oppgave.

I forarbeidene sies det at eiendomsmeglingsloven fra 1989 er en noe mer detaljert regulering på det privatrettslige område enn tidligere lov av 1938, men på en rekke områder er den nye loven kun en kodifisering av allerede gjeldende rett, og innebærer ingen radikale endringer.¹⁴

Eiendomsmeglingsloven er i hovedsak uforanderlig. Dette følger ikke direkte av lovens ordlyd. I forarbeidene sies det at lovens bestemmelser om meglers forhold til kjøper og selger i utgangspunktet er uforanderlig, men med noen unntak.¹⁵ Videre er avtalefriheten

¹⁴ NOU 1987:14 s. 39

¹⁵ L.c.

uttrykkelig uttalt i noen av paragrafene i lovens kapittel 4, jfr. §§ 4-2 og 4-3 jfr. § 4-1. Ut fra dette følger det forutsetningsvis at loven er preseptorisk.

Lovtekst er i sin alminnelighet en viktig rettskildefaktor og et naturlig utgangspunkt for løsning av juridiske problemer, og tillegges derfor stor vekt. Utgangspunktet for tolkningsprosessen er en naturlig forståelse av lovens ordlyd. I emgll § 3-1, og til dels § 3-7, er ordlyden noe vag og uklar, blant annet pga bruk av den rettslige standard ”god meglerskikk”. Dette gir ordlyden i disse paragrafene noe mindre vekt enn ordlyden i § 3-6, som må kunne betegnes som klar. I forarbeidene sies det at et hovedhensyn bak utformingen av kapittel 3 og 4 i lov om eiendomsmegling var hensynet til forbrukervernet.¹⁶ Dette er derfor et viktig hensyn å ta ved vurdering av om megler har brutt sin opplysningsplikt eller ei.

Finansdepartementet oppnevnte i 2004 et lovutvalg for revisjon av eiendomsmeglingsloven. Målet er å utarbeide forslag til regler som kan legge til rette for ryddighet, orden og oversiktighet i bransjen, og at forbrukernes interesser blir ivaretatt på en god måte. Blant annet skal meglers plikter og ansvar overfor partene i en handel vurderes. Utvalget skal levere sin utredning i desember 2005.¹⁷

2.2 Forarbeider

Forarbeidene til lov om eiendomsmegling av 1989 er en viktig kilde for å forstå lovteksten. De er utførlige, og gir nyttig informasjon om lovgivers tanker rundt loven, den enkelte paragrafs formål og hva de har tatt sikte på å regulere. Av relevante forarbeider har jeg brukt Norges Offentlige Utredninger 1987 nr. 14 ”Eiendomsmegling” (heretter kalt NOU 1987:14), Odelstingsproposisjon nr. 59 (1988-1989). ”Om lov om eiendomsmegling”

¹⁶ NOU 1987:14 s. 18-21, 39

¹⁷ Finansdepartementets hjemmesider

(heretter kalt Ot.prp. nr. 59 (1988-1989)) og Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling (heretter kalt Innst. O. 92 (1988-1989)). Til tross for at det nå begynner å bli en del år siden forarbeidene ble skrevet, ser man i rettspraksis at de tillegges vesentlig vekt av domstolene, noe som er med på å styrke deres vekt som rettskildefaktor.¹⁸

2.3 Rettspraksis

Som tidligere nevnt er eiendomsmeglingsloven av 1989 på enkelte områder kun en kodifisering av allerede gjeldende rett. En følge av dette er at rettspraksis fra før den nye loven kom i 1990, på de områdene som ikke er endret, fremdeles har vekt som rettskildefaktor. Det finnes noen få dommer fra Høyesterett som gjelder meglers opplysningsplikt. Ellers finnes det relativt mange underrettsdommer, men disse har betydelig mindre vekt enn dommer avsagt av Høyesterett. I juridisk litteratur er det omdiskutert hvorvidt underrettspraksisen overhodet skal tillegges vekt. Noen forfattere mener den ikke skal det, mens andre mener praksisen må vurderes ut fra sin kvalitet og hvorvidt den er vist til i juridisk litteratur.¹⁹ Særlig vekt bør underrettinstansens praksis tillegges der Høyesterett ikke har uttalt seg, slik tilfellet er på en del områder innen eiendomsmegling. Jeg heller mot å anse underrettspraksisen som en relevant rettskildefaktor. Slike dommer er derfor tatt med i min oppgave.

En doms vekt vil også variere ut fra hvor gammel dommen er. En ny dom vil ikke ha like stor vekt som en dom avsagt for noen få år siden, og som har blitt fulgt opp i senere rettsavgjørelser.

¹⁸ Se for eksempel Rt. 1995 s. 1350 (s. 1356)

¹⁹ Se blant annet Fleischer: *Rettskilder* (1995) s. 157-158, 172-174, i motsetning til Boe: *Innføring i juss – juridisk tenkning og rettskildelære* (1996) s. 248 og Eckhoff: *Rettskildelære* (2001) s. 162

2.4 Bransjepraksis

På generelt grunnlag kan det sies at bransjepraksis har liten vekt i rettslige spørsmål, da slik praksis ikke stammer fra et demokratisk valgt lovgivningsorgan. Innen eiendomsmegling må denne praksisen tillegges større vekt enn normalt. Dette fordi loven, som tidligere nevnt, flere steder er vag i sin formulering. Videre uttaler Utvalget i NOU'en at den viktigste bidragsyter i forhold til å utvikle den rettslige standarden i emgll § 3-1 er bransjen selv. Dette fordi bransjen har en interesse i å holde seg godt innenfor myndighetenes reaksjonsgrense, for på den måten sikre seg forbrukernes, altså brukernes av eiendomsmeglingstjenestene, tillitt.²⁰ Departementet har modifisert dette noe i sin innstilling, hvor de sier at bransjens egen standard ikke kan være avgjørende for innholdet av emgll § 3-1. Utgangspunktet må være en objektiv norm, men bransjens egen praksis kan medføre strengere krav enn en slik objektiv norm, men neppe mer lempelige.²¹ Dette følger også av at loven er preseptorisk til fordel for partene. I Rt. 1995 s. 1350 viste Høyesterett til praksis fra Klagenemnda.²² Dette viser at deres praksis har relevans, men sier ikke noe om dens vekt.

Bransjen har selv to klageorganer, Kredittilsynet²³ og "Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester"²⁴ (heretter kalt Reklamasjonsnemnda), som er billigere og

²⁰ NOU 1987:14 s. 44

²¹ Ot. prp. nr. 59 (1988-1989) s. 20, Innst. O. nr. 92 (1988-1989) s. 11

²² Dommen s. 1357

²³ Kredittilsynet er ikke et ordinært klageorgan for forbrukere. I de fleste tilfeller er det korrekte å klage til Reklamasjonsnemnda, men Kredittilsynet er interessert i opplysninger om kritikkverdige forhold, spesielt saker som kan berøre flere og som har prinsipiell interesse. For mer om dette se Kredittilsynets hjemmeside: <http://www.kredittilsynet.no/wbch3.exe?ce=8846>

²⁴ "Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglertjenester" er opprettet av Norges Eiendomsmeglingsforbund, Den norske Advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Forbrukerrådet. Nemnda behandler kun saker mellom megler og forbruker, ikke mellom selger og kjøper. Reklamasjonsnemnda tok over for den tidligere "Klagenemnda" 1. januar 2005. Saker fra Klagenemnda må stille litt under avgjørelser fra Reklamasjonsnemnda når det gjelder rettskildemessig vekt. Dette fordi avgjørelsene fra Reklamasjonsnemnda

raskere å benytte enn de ordinære domstoler. Disse er med på å forme normene i bransjen. Kredittilsynet er tilsynsorgan for eiendomsmeglingsbransjen, og deres praksis vil derfor veie noe tyngre enn saker fra Reklamasjonsnemnda. Dette fordi utøvelse av tilsyn gir grunnlag for hva som utvikler seg til bransjepraksis. Kredittilsynet tar seg også av forvaltnings- og utredningsoppgaver samt regelverksarbeid. Herunder faller blant annet å komme med uttalelser om hva Kredittilsynet mener er god meglerskikk, og kontrollere at meglervirksomhetene drives i tråd med det. Tilsynet er slik med på å utvikle den rettslige standarden "god meglerskikk". Det er også Kredittilsynet som utsteder bevillinger, og som kan inndra dem, og på den måten bidrar til hva som er akseptert praksis i bransjen, mens Reklamasjonsnemndas uttalelser kun er veiledende og ikke har noen rettsvirkninger i seg selv.²⁵ Verdt å merke seg er likevel at uttalelsene fra nemndene kan inneholde gode resonnementer som i sin egen overbevisende kraft kan få betydning utover den enkelte uttalelse.²⁶

I tillegg til bransjens egen praksis, vil jeg under dette punktet også omtale bransjens etiske retningslinjer. Retningslinjene kan per definisjon ikke klassifiseres som bransjepraksis, men de henger nært sammen. De etiske retningslinjene er en stadfestelse av bransjens utarbeidede normer. Normene har oppstått gjennom bransjens praksis opp igjennom årene. Det er utarbeidet to sett etiske regler som kan gjelde for meglere. Det ene settet er utarbeidet av Den Norske Advokatforeningen, og dreier seg generelt om god advokatskikk.²⁷ I denne oppgaven vil disse reglene gjelde for advokater som virker som eiendomsmeglere. Det andre settet er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), og dreier seg spesifikt om eiendomsmegling. Dette regelsettet gjelder for alle medlemmer

finnes tilgjengelig for alle på internett, mens Klagenemndas avgjørelser kun finnes i et databaseprogram man må abonnere på.

²⁵ Kredittilsynets hjemmeside: <http://www.kredittilsynet.no/wbch3.exe?p=1188>, samt e-mail fra NEF v/ Tveter 14.oktober 2005

²⁶ Rosén og Torsteinsen: *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* (2005) s. 61

²⁷ Etiske retningslinjer: <http://www.jus.no/?id=1962>

av NEF, jfr. reglenes § 1.²⁸ Ved avgjørelser fra Reklamasjonsnemnda og Advokatforeningens disiplinærnemnd er det blant annet de etiske retningslinjene som legges til grunn. De fungerer derfor som et slags sett med lovregler innad i bransjen, og er også med på å skape kutymmer. Retningslinjene kan også ha en oppdragende effekt på meglere, da de vet at de kan bli utsatt for sanksjoner i form av advarsler, irettesettelse, bøter eller eksklusjon fra NEF, hvis disse brytes, jfr. NEF's lover § 9 (2).²⁹ I forarbeidene til eiendomsmeglingsloven sies det at bransjeorganisasjonenes etiske regler er et verdifullt supplement til lovgivning, rettspraksis og annen myndighetspraksis når det gjelder den nærmere fastleggelse av hva som er god meglerskikk.³⁰

I min oppgave vil jeg ha med saker fra Reklamasjonsnemnda/Klagenemnda fremfor saker fra disiplinærnemnda. Dette fordi sistnevnte nemnd har mer fokus på advokattjenester generelt.

2.5 Reelle hensyn

Reelle hensyn er, kort fortalt, en vurdering av hva som er rettferdig, rimelig, formålstjenlig eller lignende.³¹ Det er m.a.o. å vurdere om en regel er god og fornuftig eller ikke.

Eiendomsmegleres opplysningsplikt er i loven formulert relativt vagt og skjønnsmessig. I tillegg kommer at normene er dynamiske og utvikler seg i takt med tiden. Dette fører til at de reelle hensyn får større plass i den rettslige vurderingen, og at rettsanvenderen står friere i sin vurdering her enn på mange andre rettsområder. En viktig avveielse i de ulike problemstillinger i min oppgave, vil være hensynet til selger kontra hensynet til kjøper.

Megler skal bistå begge parter, og må derfor hele tiden avveie kjøpers behov for opplysningene, mot selgers ønske om å gjøre en god handel. Hensynet til en for partene, og også samfunnet som helhet, betryggende prosess ved omsetning av fast eiendom er en

²⁸ Etiske retningslinjer: <http://www.nef.no/3734.asp>

²⁹ E-mail fra NEF v/Tveter 14. oktober 2005

³⁰ NOU 1987:14 s. 9

³¹ Eckhoff: *op. cit.*, s. 24

overordnet målsetting ved eiendomsmeglingsloven, og avveielsene må foretas i lys av dette hensynet.

Terminologien reelle hensyn brukes ikke ofte innen juridiske problemstillinger om fast eiendom, men slike hensyn er likevel fremtredene. Årsaken er at det er reelle hensyn som ligger bak innholdet av den rettslige standarden ”god meglerskikk”, og det er denne terminologien som benyttes av domstolene og andre rettsanvendere.

3 Meglers informasjonsplikt overfor forbrukerkjøper

3.1 Innledning

Utgangspunktet for min videre fremstilling vil være lov om eiendomsmegling og de krav den stiller til meglers informasjonsplikt. I henhold til denne loven har megler en selvstendig opplysningsplikt overfor kjøperen. Denne plikten er et supplement til den opplysningsplikt selger har overfor kjøper. Lovens kapittel 3 dreier seg om megleroppdraget og utførelsen av dette, blant annet omhandler kapittelet nettopp overnevnte opplysningsplikt. Megler opptrer som en selvstendig mellommann, og representerer derfor ikke noen av partene. Hans hovedoppgave er å få i stand en avtale mellom partene (selger og kjøper). Forholdet til oppdragsgiver (her: selger) er det viktigste, men en viktig del av en meglers oppgave som profesjonell mellommann er å sikre kjøper de nødvendige opplysninger om eiendommen. Dette for at sjansen for at kjøper velger den eiendom som svarer til hans behov øker. Tilgangen på troverdig informasjon om salgsobjektet er uvurderlig for den som vurderer å foreta et kjøp. På bakgrunn av sin erfaring vil en megler ofte vite hvilke forhold en kjøper bør ha nærmere opplysninger om. Dette kan være med på å hindre senere konflikter.

3.2 Minstekrav til hva megler må fremskaffe av opplysninger

Bestemmelsen i emgll § 3-6 gir minimumskrav om hvilke opplysninger kjøper skal ha.

Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av om det er selger eller kjøper som er meglerens oppdragsgiver. § 3-6 i lov om eiendomsmegling er ikke en uttømmende regulering av meglers opplysningsplikt, da hva som er nødvendige opplysninger for kjøper å motta vil variere ut fra eiendommens karakter, kjøperens formål med kjøpet og lignende.

I følge emgll § 3-6 (1) skal det som et minimum opplyses om:

1. registerbetegnelser og adresse
2. eierforhold
3. heftelser
4. tilliggende rettigheter
5. grunnareal
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte
7. ligningsverdi og offentlige avgifter
8. forholdet til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivingen

I paragrafens andre ledd heter det videre at det ved overdragelse av andel som gjelder bruksrett i fast eiendom eller atkomstdokumenter skal gis opplysninger om de rettigheter og forpliktelser som følger av avtaler og vedtekter. Omfatter overdragelse part av sameie eller selskap skal megler gi opplysninger om regnskap og eventuelt budsjett. Disse tingene vil jeg ikke komme nærmere inn på, jfr. kapittel 1.2 om avgrensning av oppgaven. Alle opplysningene nevnt i § 3-6 skal gis skriftlig i en oppgave, vanligvis kalt salgsoppgave, av megler før avtale inngås og handelen avsluttes. Dette innebærer at kjøper i praksis skal ha opplysningen tilgjengelig før bud inngis. Normalt medfører dette at megler inntar alle aktuelle opplysninger i salgsoppgaven som deles ut til de som kontakter megler i forbindelse med eiendommen.³²

³² NOU 1987:14 s. 73

Forarbeidene til § 3-6 begrenser omfanget av paragrafen noe i forhold til lovens ordlyd. De gir megler en viss mulighet til å vurdere relevansen av opplysningene som skal gis, da de sier megler kan utelate åpenbart uinteressante opplysninger. Som eksempel nevnes grunnarealet ved utleie av leiligheter eller salg av borettsandeler.³³ Det er dog lite sannsynlig at en megler vil utelate slike opplysninger, da han i ettertid kan holdes rettslig ansvarlig for eventuell skade oppstått på kjøpers hånd, hvis det viser seg at opplysningene likevel var relevante for kjøper. Ut fra forholdene kan god meglerskikk i enkelte tilfeller tilsi at megler gir opplysninger utover de nevnt i § 3-6, se kapittel 3.4 for mer om dette.

3.2.1 Registerbetegnelser og adresse

I § 3-6 nr. 1 kreves det at megler skal opplyse om registerbetegnelser og eiendommens adresse. Når det her er skrevet registerbetegnelser menes oppføringen i grunnboken (gårdsnummer, bruksnummer, eventuelt festenummer og/eller seksjonsnummer).³⁴ Med adresse er det i juridisk litteratur lagt til grunn at det menes eiendommens gate/vei, nummer og postnummer.³⁵

3.2.2 Eierforhold

Etter paragrafens første ledd nummer to skal det opplyses om eierforhold. I forarbeidene er det sagt at det da menes både hvem som er rette eier, samt eieformen (selveie, sameie, andel osv).³⁶ Eieformen skal gå klart frem av de opplysninger som legges frem for kjøper. Kjøper skal m.a.o. ikke være i tvil om han kjøper en andelsleilighet eller en annen type leilighet.

3.2.3 Heftelser

Etter emgll § 3-6 nr. 3 skal kjøper ha opplysninger om alle heftelser på eiendommen som han må respektere. Heftelse er ikke definert i lov, men i forarbeidene og i juridisk litteratur er det sagt at kjøper har krav på opplysninger om alle heftelser, enten det dreier seg om

³³ NOU 1987:14 s. 73

³⁴ Lilleholt i *Norsk Lovkommentar* (2002) s. 1939 fotnote 135 og NOU 1987:14 s. 73

³⁵ Rosén og Torsteinsen: *op. cit.*, s. 159

³⁶ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 43

legalpanteheftelser, pengeheftelser, bruksrettigheter, grunnbyrder eller annet. Også offentlige pålegg, fredningsvedtak eller lignende bør det opplyses om.³⁷ Denne opplysningsplikten kan også følge av § 3-6 nr. 8, se kapittel 3.2.8. I noen tilfeller, særlig i bystrøk, hender det at panteattesten inneholder henvisning til et annet gårds- og bruksnummer for servitutter som kan være av betydning for kjøpers utnyttelse av eiendommen. Dette er en heftelse som overtas av kjøper. I Kredittilsynets rundskriv er det derfor sagt at megler også må opplyse om hva denne eventuelle servituttene innebærer.³⁸

Rundskrivet påpeker videre at i de tilfeller salgsobjektet er en eierseksjon bør det innhentes grunnbokopplysninger på selve seksjonen og på hovedbølet. Dette fordi det kan finnes heftelser på hovedbølet fra før seksjonering, som ikke er overført til den enkelte seksjon. Heftelsen gjelder likevel for hver enkelt seksjon, og må derfor anses som relevant informasjon for kjøper. I RG 1992 s. 173 innhentet megler kun utskrift av panteattest for den seksjon han skulle selge. Han innhentet ikke utskrift av eiendommens hovedblad i grunnboken. Dette fant Oslo byrett å ikke være tilstrekkelig for å sikre at kjøper får nøyaktige kunnskaper om eiendommens heftelser, og retten kom til at megler hadde opptrådt uaktsomt.

Heftelsene skal opplyses om uansett om de er tinglyste eller ikke. Dette er blant annet sagt av Trondheim byrett i RG 2000 s. 949, som i sin avgjørelse henviste til juridisk litteratur. Heftelsen er gyldig uansett tinglysning, men den kan ekstingveres av en godtroende kjøper, hvis vedkommende ikke er opplyst om heftelsen, jfr. lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning § 21. Når det gjelder de heftelser som ikke er tinglyste er megler avhengig av informasjon fra selger. Heftelser er sjelden til fordel for den som eier eiendommen, og det er derfor naturlig å anta at få selgere ønsker å oppgi disse. Har eller bør megler ha mistanke om at det er flere ikke-tinglyste heftelser på eiendommen enn selger har opplyst om, har

³⁷ NOU 1987:14 s. 73, Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 43 og Bech og Hasjord: *op. cit.*, s. 84

³⁸ Rundskriv 2/1995

megler plikt til å undersøke dette nærmere. Dette er en plikt som følger av emgll § 3-7. Se derfor mer om dette i kapittel 3.3.

Tinglyste heftelser kan megler enkelt innhente opplysninger om i grunnboken. Noen problemer kan man likevel støte på. For eksempel kan det skje at megler kun sjekker den elektroniske grunnboken, og ikke den manuelle. Den elektroniske grunnboken ble opprettet ved årsskifte 1995/96, og man risikerer at ikke alle de eldre heftelsene vil være innført i denne.³⁹ Denne problemstillingen er så vidt berørt i rettspraksis i RG 1999 s. 1476. Selger ble her kjent erstatningsansvarlig for ikke å ha opplyst kjøper om at bruksendringstillatelse til kontor i 1. etasje i et hus var midlertidig og knyttet til forrige bruker, slik at kjøper ikke kunne bruke etasjen til kontor. Megler ble frifunnet da hun hadde mange opplysninger som trakk i samme retning, men lagmannsretten uttalte: "... at megler – uten stor arbeidsinnsats – kunne få brakt det korrekte forhold frem ved å undersøke det manuelle grunnboksbladet hos tinglysningsmyndighetene. Megleren var klar over at den elektroniske utskriften av grunnboken ikke ga fullstendige opplysninger. ... Disse forhold kunne i utgangspunktet tilsi at meglerens manglende undersøkelse kan karakteriseres som uaktsom." Denne uttalelsen tyder på at det kan kreves en viss innsats, samt en undersøkelse av også den manuelle grunnbok, for å oppfylle kravet om opplysninger i forhold til heftelser. Dette kravet om opplysningsplikt må sees i sammenheng med meglers undersøkelsesplikt etter emgll § 3-7, som igjen vurderes ut fra kravene om god meglerskikk i emgll § 3-1.

3.2.4 Tilliggende rettigheter

Etter § 3-6 nr. 4 bør kjøper få opplysninger om tilliggende rettigheter som ligger til eiendommen, for eksempel garasje, sameiepart, ferdselsretter, allmenningsrett og jakt- og fiskerettigheter. Også boder til en leilighet faller inn under "tilliggende rettigheter", jfr. klage nr: 4/05 for Reklamasjonsnemnda. Nemnda fant her at opplysninger om boder var nødvendig etter § 3-6 (1) nr. 4.

³⁹ Falkanger: *Tingsrett* (2000) s. 482

Opplysningsplikten om ”tilliggende rettigheter” gjelder uansett om rettighetene er til fordel eller ulempe for kjøper. Som regel er disse rettighetene til fordel for kjøper, og det er derfor i selgers og meglers interesse å opplyse om slike rettigheter. Det er likevel tatt med i loven at eventuelle rettigheter skal nevnes spesifikt i den skriftlige salgsoppgaven. I følge lovens forarbeider er dette blant annet for at det ikke senere skal oppstå tvil og konflikter om hvordan disse rettighetene er beskrevet for kjøper.⁴⁰

3.2.5 Grunnareal

Den femte type opplysninger kjøper har krav på informasjon om er eiendommens grunnareal, d.v.s. tomtens størrelse. Dette er ofte av avgjørende betydning for kjøpers interesse i eiendommen, og er derfor en viktig opplysning. Denne bestemmelsen gjelder kun for selve tomten, og ikke eventuell bebyggelse på eiendommen. Eventuelle bygningers størrelse m.m. nevnes i paragrafens neste litra.

I dom avsagt av Oslo byrett oppga megler uriktige opplysninger om tomtestørrelsen i salgsoppgaven. Disse opplysningene bygget han på Oslo Adressebok. Ved å innhente målebrev og utskrifter fra grunnboken kunne megler enkelt funnet de riktige opplysninger om grunnarealet, jfr. § 3-6 (1) nr. 5. Retten kom derfor til at megler her brøt sin undersøkelsesplikt etter emgll § 3-7, og ikke utførte oppdraget i tråd med ”god meglerskikk” etter emgll § 3-1.⁴¹

Også lagmannsretten har vurdert problemstillingen om at kjøper har fått oppgitt feil tomtestørrelse. I RG 1981 s. 324 ble megler frifunnet fordi retten mente han ikke hadde utvist erstatningsbetingende uaktsomhet. Dette til tross for at kjøper hadde fått en tomt som var vesentlig mindre enn det som fremgikk av arealoppgaven. Opplysningene om arealstørrelsen stammet her fra selger, som er meglers fremste informasjonskilde, eventuelt fra oppmålingsvesenet. I tillegg var kjøper i kjøpekontrakten gjort oppmerksom på de

⁴⁰ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 43

⁴¹ RG 1999 s. 273 (Oslo byrett)

uavklarte forhold som dreide seg om tomtens størrelse. Denne dommen er avgjort ut fra den tidligere lov om eiendomsmegling (1938), og dreide seg om et mulig brudd på lovens § 11 ”god forretningsskikk”. I dagens lov har vi en mer detaljert regulering av meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt.⁴² I foreliggende sak dreier det seg etter dagens lov om opplysninger etter emgll § 3-6 (1). § 3-6 er lovens minstekrav til opplysninger fra megler til kjøper, og i dette tilfellet er lovens krav ikke oppfylt. Etter forarbeidene kan kravene etter § 3-6 kun lempes hvis det er åpenbart at opplysningene er irrelevante for kjøper.⁴³ Meglers undersøkelsesplikt i forhold til opplysningene i emgll § 3-6 strekker seg dog kun så ”langt det synes rimelig”, emgll § 3-6 jfr. § 3-7. I vurderingen av hva som synes rimelig må meglers arbeid med å innhente opplysningene vurderes mot kjøpers behov for informasjonen. I denne saken var det tale om kjøp av bolighus med tomt. Ved et slikt kjøp er det naturlig å anta at boligens areal er det viktigste for kjøper, men også tomtens areal vil i de fleste tilfeller være av betydning. Det vil derfor svært sjelden være slik at megler kan unnlate å opplyse om dette, evt. gi misvisende opplysninger, uten at det strider mot eiendomsmeglingslovens krav. I dommen anfører også kjøper at han ”ville overhode ikke kjøpt denne eiendommen dersom han visste hvor liten tomte ble.”⁴⁴ Dette viser at tomtens størrelse var svært viktig for vedkommende. Også i dag er det slik at megler kan oppfylle sin undersøkelsesplikt overfor kjøper etter § 3-7 ved å gjøre kjøper skriftlig oppmerksom på de usikkerheter som foreligger.⁴⁵ I denne saken var kjøper informert om usikkerheten omkring tomtens areal i den skriftlige kjøpekontrakten. Megler burde muligens undersøkt nærmere omkring tomtens størrelse, nettopp fordi han var kjent med at det forelå usikkerhet omkring den, men også kjøper har et visst ansvar for å undersøke eiendommen. Ved en slik undersøkelse får kjøper et inntrykk av tomten og dens størrelse. Som jeg vil komme til senere i oppgaven, har megler et lite slingringsmonn før den kritikkverdige atferden kan ansees som erstatningsbetingende uaktsomhet (se kapittel 6 for mer om dette).

⁴² NOU 1987:14 s. 12 og 39

⁴³ Ibid. s. 73

⁴⁴ RG 1981 s. 324, sitat s. 326

⁴⁵ NOU 1987:14 s. 75 flg.

Jeg vil derfor anta at resultatet per i dag ville blitt det samme; at megler ikke har opptråd erstatningsbetingende uaktsomt, til tross for brudd på emgl § 3-6 (1) nr. 5.

3.2.6 Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte

I paragrafens første ledd nummer seks kreves det at det også skal opplyses om arealer, alder og byggemåte for eventuell bebyggelse på eiendommen. Også dette er av sentral betydning for kjøpers interesse. Det er derfor utarbeidet en standard for areal- og volumberegninger for bygninger, NS 3940, 2. utgave juni 1986 (det arbeides i skrivende stund med en revidert utgave). Dette er for at arealopplysningene skal være uniforme hos meglere, takstmenn og eventuelle andre som arbeider med slike opplysninger. Denne standarden gjelder kun for bebyggelse, og ikke selve grunnarealet. Liknende standarder for selve tomten finnes ikke. Det er en fordel for alle parter at arealangivelsene er enhetlige, sammenlignbare og er gjort på en standardisert måte. Det er derfor forutsatt i forarbeidene at NS 3940 legges til grunn ved oppmålingen.⁴⁶ Også Forbrukerombudet støtter seg til NS 3940 når det gjelder oppmåling av boligareal. Videre har Norges Eiendomsmeglingsforbund utviklet retningslinjer for arealmåling for sine medlemmer. Disse er basert på NS 3940, samt at de har noen tillegg.

Et problem som ofte oppstår er at det ved oppmåling av boligareal ikke tas hensyn til om arealet tilfredsstiller kravene i bygningslovgivningen. Mange boliger selges derfor med et areal som ikke tilfredsstiller disse, uten at kjøper er klar over det. Dette kan føre til tvist mellom selger og kjøper. Et eksempel har vi i dom av Borgarting lagmannsrett.⁴⁷ Denne saken gjaldt riktignok overfor takstmann, men illustrerer at domstolene anser det for viktig at kravene i lovgivningen overholdes i forhold til areal. Saken dreide seg om et kjellerrom som fremsto som beboelsesrom. Det viste seg at rommet ikke oppfylte kravene til rømningsvei etter byggeforskriftene. Kjøper fikk her medhold i at det forelå en mangel. Retten kom til at takstmannen hadde opptrådt uaktsomt ved å ikke angi i

⁴⁶ Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 43

⁴⁷ RG 2001 s. 1113 (Borgarting lagmannsrett)

taksten/tilstandsrapporten at arealet ikke tilfredsstilte kravene etter byggeforskriften, uavhengig av om arealberegningen var i samsvar med NS 3940 og bransjenormene.

Et utvalg, Boligtakstutvalget, har nå foretatt en gjennomgang av regelverket ved arealmåling og -angivelse. Utvalget har påpekt en del problemer, blant annet uklare begrepsbruk, i de gjeldende regler og retningslinjer, og kommet med forslag til endringer.⁴⁸

Når det gjelder hvor store avvikene i arealangivelsen må være fra det reelle før det foreligger en feil fra meglers side, har Høyesterett uttalt seg om dette i Rt. 2003 s. 612. Dette var riktignok en sak mellom selger og kjøper, men mange av Høyesteretts argumenter anser jeg det for naturlig at også kan brukes overfor en megler. Saken dreide seg om en leilighet som var oppgitt å være 112 kvm, mens den faktisk var 102 kvm. Retten starter med å si at usikkerheten rundt målemetodene per i dag er mye mindre enn tidligere pga NS 3940. Utviklingen medfører at det i dag er mindre grunn til å tillate særlig store avvik på grunn av usikkerhet. I neste avsnitt fortsetter retten med å si at det likevel er grunn til å opprettholde at arealsvikt må være av en viss størrelse for å kunne sies å være en mangel. Dette siden størrelse er noe en eventuell kjøper vil få et klart inntrykk av ved besiktigelse. Mindre avvik i en arealoppgave anses derfor ikke som mangel, så lenge selger ikke kan klandres for feilen. Høyesterett sier så at en mindre leilighet tåler mindre avvik enn en større. I denne saken var det tale om et avvik på 8,9 % på en relativt liten bolig. Retten kom til at dette klart representerte et avvik som tilsvarende mangel.⁴⁹ Siden retten her mente det var klart at avviket representerte en mangel, antar jeg at et arealavvik på denne størrelsen i forhold til megler kan føre til at han har brutt kravene til opplysning om arealer i eiendomsmeglingsloven. Videre mener jeg at bruken av ordet ”klart” tyder på at også mindre arealavvik enn ca 9 % kan tilsvare en mangel, så lenge boligarealet er oppgitt til å være 112 kvm eller mindre. I juridisk litteratur er det antatt at et avvik tilsvarende 9-10 %

⁴⁸ Boligtakstutvalgets rapport

⁴⁹ Dommens avsnitt 35 og 36

eller mer normalt vil tilsvare en mangel også ved større bygg.⁵⁰ Også dette gjelder riktignok for selger, men jeg finner det naturlig å anta at det samme vil gjelde for megler, særlig med tanke på at megler og selger i de fleste tilfeller per i dag er solidarisk ansvarlige. Ut over dette er det vanskelig å si hva domstolene vil godta som et minimums arealavvik for at avviket skal tilsvare en mangel. Slingringsmonnet må antas å være noe større i en større bolig. Men hva som tilsvare en stor bolig i forhold til en liten har vi per dags dato ingen rettsavgjørelser på.

Også Klagenemnda har hatt en rekke saker som dreier seg om arealavvik. I disse sakene er det ofte gitt økonomisk kompensasjon uavhengig av økonomisk tap hos kjøper dersom avviket er av en viss størrelse. Det kan virke som om alt fra et arealavvik fra 7 % og oppover gir kjøper kompensasjon.⁵¹ I klagesak nr. 95/99 var avviket på 5 %, og kjøper ble ikke tilkjent kompensasjon, men det ble likevel konstatert brudd på god meglerskikk.

I tillegg til bebyggelsens areal, skal også dens alder og byggemåte opplyses til kjøper. Alder vil gi kjøper informasjon om hva slags tilstand man kan forvente at bygget er i, og hva forventet levealder kan være. Videre kan alder også si noe om hvordan bygget antas oppført, da det er naturlig å anta at datidens byggeforskrifter og byggeskikk er fulgt.⁵²

Med ”byggemåte” er det i forarbeidene sagt at det menes de mest sentrale opplysninger om hvordan bygget/bygningene er oppført, byggematerialer, antall etasjer, kjeller/ikke kjeller osv. Disse opplysningene samt opplysninger om alder og areal kan ofte være usikre, og i forarbeidene sies det derfor at en omtrentlig angivelse ansees som tilstrekkelig, dersom usikkerheten fremgår av salgsoppgaven.⁵³

⁵⁰ Bergsåker: *Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven* (2003) s. 275

⁵¹ Se for eksempel klagesakene 167/01, 110/01, 40/01, 14/01 og 4/01

⁵² Rosén og Torsteinsen: *op. cit.*, s. 163

⁵³ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 43

3.2.7 Ligningsverdi og offentlige avgifter

Etter § 3-6 nr. 7 skal eiendommens ligningsverdi opplyses kjøper. Departementet har moderert uttrykket ”skal” noe, og sier i forarbeidene at det kun *bør* opplyses om slike opplysninger. Bakgrunnen for dette er at ligningsverdien har betydning for kjøpers skattemessige forhold, men ellers ikke har betydning for selve handelen.⁵⁴ Kredittilsynet mener at slik informasjon skal innhentes også i de tilfeller der ligningskontoret krever særskilt fullmakt for å gi slike opplysninger. Et slikt krav om fullmakt kan ikke anses for tilstrekkelig til å innskrenke meglers undersøkelsesplikt, da det for megler er enkelt å innhente en slik fullmakt.⁵⁵

I Klagenemndas praksis er det lagt til grunn at en megler som oppgir feil ligningsverdi som hovedregel ikke oppfyller kravene etter emgll § 3-6 nr. 7, fordi dette er informasjon som enkelt kan skaffes fra likningskontoret.⁵⁶

Offentlige avgifter skal alltid kjøper opplyses om. I følge forarbeidene til eiendomsmeglerloven inkluderer dette avfallsgebyr, feieavgift og årsavgift for vann og avløp. I noen tilfeller er det også naturlig å opplyse om at eiendommen ligger i et område med kommunal eiendomsskatt.⁵⁷ I Klagenemnda synes det som de har lagt seg på en streng praksis når det gjelder riktige opplysninger om kommunale avgifter, og som hovedregel kreves det at disse opplysningene innhentes skriftlig.⁵⁸

3.2.8 Forholdet til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivningen

Paragrafens nummer åtte krever at også forholdet til endelige offentlige planer må avklares i meglers oppgave. Disse planene kan være avgjørende for kjøpers fremtidige bruk av

⁵⁴ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 42-43

⁵⁵ Rundskriv 2/1995

⁵⁶ Klagesak nr. 31/01

⁵⁷ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 43

⁵⁸ Se for eksempel klage 80/00

eiendommen, og er derved med på å bestemme eiendommens verdi for kjøper.

Forarbeidene mener her at det i første rekke er reguleringsplaner som er av interesse for en mulig kjøper, men også kommuneplaner og fylkesplaner kan være relevante, særlig hvis området ikke er regulert i en reguleringsplan.⁵⁹

Av lovens ordlyd følger det at det kun er vedtatte offentlige planer, og ikke forslag til planer, som må fremskaffes av megler. Ser man derimot paragrafen i sammenheng med emgll § 3-1 om god meglerskikk og meglers plikt til å gi råd og opplysninger til begge parter, kan dette punktet i noen tilfeller utvides til også å gjelde planer under utarbeidelse. Forarbeidene uttaler at i forhold til offentlige planer, kan det etter omstendighetene følge av god meglerskikk at kjøperen skal ha opplysninger også om planforslag, men at det ikke er nødvendig å lovfeste en slik regel.⁶⁰ Også Kredittilsynet har sluttet seg til dette standpunktet i sine avgjørelser.⁶¹

Et spørsmål som reiser seg er om opplysningsplikten også strekker seg til offentlige planer om naboeiendommene. I juridisk litteratur er dette nå noe omdiskutert. I sin nye bok argumenterer Rosén og Torsteinsen med at lovens ordlyd i § 3-6 sin innledning omtaler ”eiendommen” i bestemt form entall. Dette mener de taler for at megler ikke plikter å opplyse om planer for naboeiendommene.⁶² Bech og Hasfjord derimot mener at § 3-6 nr. 8 også omfatter opplysningsplikt om offentlige planer for naboeiendommer, forutsatt at opplysningene er av relevans for kjøper.⁶³ Noe sikkert svar finnes ikke, etter min mening er det også unødvendig å finne. Hvis offentlige planer for naboeiendommen ikke faller under opplysningsplikten i § 3-6, kan plikten etter omstendighetene følge av § 3-1. Dette kan være dersom de nye planene kan være av betydning for kjøper, for eksempel hvis det skal

⁵⁹ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 43

⁶⁰ NOU 1987:14 s. 74

⁶¹ Se blant annet Kredittilsynet ref. nr. 04/10081

⁶² Rosén og Torsteinsen: *op. cit.*, s. 166

⁶³ Bech og Hasfjord: *op. cit.*, s. 86

oppføres et forretningsbygg som fører til økt trafikk, eller det skal bygges en blokk som vil fjerne utsikt eller sollys. Oslo byrett har i dom av 9. mars 1989 slått fast at et meglerforetak var erstatningsansvarlig etter skadeerstatningsloven § 2-1 pga reguleringsplaner for naboeiendommen som også berørte den solgte eiendom. Retten mente her megler burde skjønt at forholdet ”kunne være av betydning for kjøperen og gitt nærmere opplysninger om dette”.⁶⁴

Spørsmålet om hvor langt planene for naboeiendommen må ha kommet før opplysningene må gis kjøper kan være vanskelig å avgjøre. Dette har Eidsivating lagmannsrett så vidt vært inne på i en dom fra 1997. Her sa domstolen at ”... dette er etter det opplyste på et helt forberedende stadium og har ikke materialisert seg i noen konkrete eller vedtatte planer.” Domstolen mente derfor at selger og megler ikke hadde plikt til å opplyse om disse mulige planene til kjøper.⁶⁵

Etter paragrafens nummer åtte skal det også opplyses kjøper om forholdet til konsesjonslovgivningen. Det menes da generelle regler med tilknytning til eiendommens karakter, for eksempel pga eiendommens størrelse eller på grunnlag av forskrift. Etter omstendighetene kan det følge at megler må gi råd om konsesjonsspørsmål som dukker opp som følge av kjøpers spesielle situasjon. Dette følger av emgll § 3-1 (2).⁶⁶ Det mest praktiske vil her være spørsmål om bo- og/eller driveplikt for eksempel ved kjøp av landbrukseiendommer.

⁶⁴ Bech og Hasfjord: *op. cit.*, s. 86. Saken gjaldt etter emgll av 1938, men resultatet ville antakeligvis blitt det samme etter dagens lov

⁶⁵ LE-1996-596 (Eidsivating lagmannsrett)

⁶⁶ Lilleholt i *Norsk Lovkommentar* (2002) s. 1939 fotnote 144

3.3 Meglers undersøkelsesplikt etter emgll § 3-7

Så langt det synes rimelig skal megler innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Har megleren ikke foretatt slik innhenting og kontrollering, skal kjøper innen handelen er avsluttet gis skriftlig orientering om årsaken til dette, jfr. emgll § 3-7.

Etter denne paragrafen er megler pålagt å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Også i NEF's etiske retningslinjer er meglers undersøkelsesplikt nevnt. I § 2 siste ledd heter det at megler plikter å foreta de nødvendige undersøkelser av ”oppdragets gjenstand”.

Meglerens viktigste kilde til opplysninger om eiendommen er selger. Et problem som i praksis er svært relevant er om megler kan slå seg til ro med de opplysninger han får fra selger, eller om megler selv må foreta undersøkelser. Hålogaland lagmannsrett har drøftet problemstillingen om hvorvidt megler kan stole på, og belage seg på, selgers opplysninger eller ei. I denne saken viste retten til at det på bakgrunn av høyesterettsavgjørelser, samt lovens forarbeider, må være grunnlag for å si at megler som utgangspunkt må kunne stole på opplysninger gitt av selger. Megler hadde her ikke opptrådt i strid med sin informasjonsplikt, da han overlot til selger å gi nærmere opplysninger om utbyggingsplaner på naboeiendommen. Kjøper var i salgsoppgaven opplyst om at det forelå byggeplaner for naboeiendommen. Megler anså dette tilstrekkelig, forutsatt at selger under visning var påpasselig med å informere om byggesaken. Retten mente det ikke kunne lastes megler at selger ikke fulgte meglers instruksjoner.⁶⁷

I tillegg til selgers opplysninger, har megleren selv en supplerende selvstendig plikt til å kontrollere og eventuelt supplere selgerens opplysninger. Meglers undersøkelsesplikt i

⁶⁷ RG 2002 s. 771

forhold til selgers opplysninger ble tatt opp av Høyesterett i dom avsagt i mars 1999.⁶⁸ Her tok Høyesterett for seg hvorvidt megler hadde forsømt sin undersøkelsesplikt eller ikke. Det var solgt en borettslagsleilighet med tilhørende garasje som eier av leiligheten skulle disponere eksklusivt. Det viste seg etter kjøpet at det ikke fulgte noen slik garasjeplass med leiligheten. Kjøper ønsket å heve kjøpet, samt at hun krevde erstatning fra eiendomsmegleren for de utgifter hun var påført i forbindelse med leilighetskjøpet. Kjøper fikk ikke medhold i sitt hevningskrav. Spørsmålet vedrørende megleren var hvorvidt han hadde brutt sin undersøkelsesplikt etter emgll § 3-7 jfr. § 3-6 nr. 4. Megler hadde ved salget bygget på selgers opplysninger om tilliggende garasje. Høyesterett mente at meglers aktsomhetsplikt måtte skjerpes noe da det her ikke var selger selv som hadde bebodd leiligheten. Til tross for dette fant retten at megleren ikke hadde grunn til å tvile på selgers informasjon. I tillegg hadde megler per telefon fått bekreftelse fra OBOS på at det fulgte garasjeplass med leiligheten. Kjøper fremholdt at flere dokumenter megler hadde i sin besittelse før kontraktsinngåelse ved nærmere ettersyn ga opplysninger om uriktig borettsinnskudd og uriktig husleie, og at megler burde reagert på dette. Høyesterett kommenterer her at i forhold til de mange opplysninger som forelå om at garasjeplass fulgte med, kunne denne anførselen ikke føre frem. Dommerne konkluderte etter dette med at megler har opptrådt i samsvar med god meglerskikk, og at meglerselskapet måtte frifinnes.

Meglens undersøkelsesplikt tar utgangspunkt i § 3-6 og de nødvendige opplysningene som er oppramset der, men paragrafen er ikke begrenset til kun å gjelde disse. Også opplysninger utover det som nevnes i paragrafen kan anses som nødvendige å skaffe etter loven, da særlig med tanke på kravene til megler etter emgll § 3-1. Dette gjelder særlig hvis megler tror selger skjuler opplysninger av betydning for kjøper.⁶⁹ Meglers plikter er i emgll § 3-7 begrenset til å gjelde det som er ”rimelig” i hvert enkelt tilfelle, og paragrafen bygger derfor i større grad enn § 3-6 på skjønn. Hvor langt meglers undersøkelsesplikt

⁶⁸ Rt. 1999 s. 408

⁶⁹ Bech og Hasfjord: *op. cit.*, s 87 flg.

rekker beror på en skjønnsmessig vurdering, hvor det må tas hensyn til hvor viktig opplysningene er for kjøper sett i forhold til hvor arbeidskrevende det er for megler å kontrollere/skaffe opplysningene, og hvor kostbart det er for megler å gjøre dette.⁷⁰ Et minstekrav må kunne sies å være at megler skal besøke eiendommen og foreta en befaring av den, samt undersøke eiendommens grunnboksblad.⁷¹ Dette er også særskilt i nevnt i NEF's retningslinjer § 2.

Flere av de forhold kjøper har krav på opplysninger om etter emgll § 3-6 er relativt enkle for megler å skaffe, blant annet ved at megler undersøker eiendommens grunnboksblad i tillegg til å besiktige eiendommen. Når det gjelder misvisende opplysninger om naboeiendommen har Eidsivating lagmannsrett i dom fra 1995 kommet til at verken megler eller selger kunne lastes.⁷² I denne saken ble det av selger gitt misvisende opplysninger om oppføring av boliger på naboeiendommen. Retten supplerte her emgll § 3-6 nr. 8 med emgll § 3-7 og dens undersøkelsesplikt. I § 3-7 sies det at meglers undersøkelsesplikt kun strekker seg "så langt det synes rimelig". Lagmannsretten fant her at kjøper selv måtte ta risikoen for at de offentlige planene kunne få betydning for eiendommens utsiktsforhold. Megler kunne ikke bebreides, da han hadde vært i kontakt med kommunens rette instans, og fått opplyst at det ikke forelå noen endringer i kommuneplanen som kunne berøre gjeldende tomt. Han hadde etter dette foretatt undersøkelser "så langt det synes rimelig", og hadde derved oppfylt sin undersøkelsesplikt. Svikt i kommunens rutiner kunne ikke megler lastes for.

Når det gjelder selve besiktigelsen kan megler til en viss grad overlate det til en takstmann. Også i forarbeidene åpnes det for at megler ikke alltid må foreta en befaring, da det sies at

⁷⁰ Bech og Hasfjord: *op. cit.*, s 88

⁷¹ Innst. O. nr. 92 (1988-1989) s. 12

⁷² RG 1996 s. 97 (Eidsivating lagmannsrett)

megler ”... bør normalt ... besiktige eiendommen”.⁷³ Videre er det i juridisk litteratur vist til at Kredittilsynet har uttalt om meglers befaring av salgsobjektet at megler kan benytte seg av hjelpere så lenge disse er bedre, eller minst like godt kvalifisert til å utføre oppgaven som megleren selv. Særlig gjelder dette hvis det foreligger omstendigheter som gjør det urimelig arbeidskrevende for megler å selv foreta besiktigelsen, for eksempel hvis salgsobjektet er en tomt lang inne i fjellheimen.⁷⁴ Etter NEF’s retningslinjer skal det fremgå klart av salgsoppgaven at megler selv ikke har foretatt besiktigelsen, og hvem som istedenfor har foretatt den.⁷⁵ I en avgjørelse avsagt av Kredittilsynet i februar i år var nettopp det at det ikke var vanskelig for megler å skaffe opplysningene et av momentene som ble dratt frem for å underbygge at megler hadde brutt sin undersøkelsesplikt.⁷⁶ Et meglerforetak solgte her en bolig, men manglet opplysninger om de foreliggende planer for eiendommen. Til tross for at selger opplyste at vedkommende ikke var kjent med planer som berørte eiendommen, fant Kredittilsynet at de innhentede opplysningene om reguleringsarbeid for eiendommen burde foranlediget videre undersøkelser fra meglers side. Dette fordi det forelå motstridende opplysninger fra kommune og selger. Kredittilsynet mente her at det offentliges regulering av eiendommen ville kunne være avgjørende for enhver kjøpers utnyttelse av eiendommen, samt at opplysningene enkelt kunne blitt innhentet fra kommunen. Kredittilsynet kom derfor til at meglerforetaket ikke overholdt sin undersøkelsesplikt etter emgll § 3-7.

Jeg vil ikke uten videre si meg enig med Kredittilsynet i at megler kan slippe besiktigelse hvis det er urimelig tungtvint for ham pga for eksempel lang avstand. Spørsmålet blir da om han i det hele tatt burde påtatt seg oppdraget, eller om han heller burde overlatt det til andre som var bedre lokalisert. Et av hovedpoengene ved å bruke megler er jo nettopp at han som profesjonell fagmann skal komme med sin vurdering av eiendommens

⁷³ Bech og Hasfjord: *op. cit.*, s. 88 og Tøgård: *Eiendomsmeglernes erstatningsansvar* (1991) s. 85, samt NOU 1987:14 s. 75

⁷⁴ Bech og Hasfjord: *op. cit.*, s. 88 og Rosén og Torsteinsen: *op. cit.*, s. 170

⁷⁵ NEF’s etiske retningslinjer § 2 if.

⁷⁶ Avgjørelse fra Kredittilsynet ref. nr. 04/10081

beliggenhet, bruksutnyttelse, utviklingspotensiale osv. En takstmann vil antageligvis være mer kompetent når det gjelder de tekniske tilstander ved eiendommen, men en megler har en spesiell innsikt i eiendomsmarkedet. I tillegg er det en fordel for megler i utførelsen av sitt oppdrag å foreta en befaring av eiendommen sammen med selger for å få opplysninger av vedkommende på stedet, samt at det er lettere å videreformidle informasjon til selger hvis man faktisk har sett salgsobjektet. Etter min mening bør det derfor som hovedregel være megler som foretar besiktigelsen av eiendommen.

Som en generell regel kreves det ikke at megler uttrykkelig opplyser om eiendommens lovlige bruk, men hvis megler skjønner at kjøperens formål med eiendommen vil være i strid med de regler som gjelder for den, plikter han å informere kjøper om dette. Videre må forholdet til endelige offentlige planer undersøkes av megler.⁷⁷ Som nevnt tidligere i oppgaven har megler også undersøkelsesplikt når det gjelder heftelser (se kapittel 3.2.3). Megler må videre opplyse kjøper om det hvis det kan være grunn til mistanke om forhold som ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging/tilbygging eller lignende. Kan det være grunn til slik mistanke har megler en skjerpet undersøkelsesplikt, men det er i rettspraksis uttalt at det ikke kan forventes at megler er bygningskyndig.⁷⁸ For at undersøkelsesplikten skal aktiveres, må det foreligge en faktisk omstendighet som vekker eller bør vekke meglers oppmerksomhet. I forarbeidene er det uttalt at megler har plikt til å foreta ytterligere undersøkelser hvis det etter hans oppfatning er sannsynlig at eiendommen er beheftet med faktiske feil.⁷⁹ Slike feil kan være råte, lekkasjer, angrep av skadedyr, fargeforandringer i materialene som indikerer vannskade, setningsskader og lignende. Som et eksempel kan nevnes RG 2000 s. 184. Det ble her solgt en kondemnabel eiendom på vegne av et dødsbo. Lagmannsretten kom til at meglerassistenten ikke hadde foretatt de undersøkelser han burde ut fra taksten: ”I dette tilfellet kan det hevdes at opplysningene sto i taksten. Dette er ikke avgjørende. Slik [kjøper] forsto taksten, og slik eiendommen må

⁷⁷ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 43

⁷⁸ Rt. 1988 s. 7 (s. 12), Rt. 1995 s. 1350 (s. 1356) og Rt. 1999 s. 408 med henvisninger til forarbeidene

⁷⁹ NOU 1987:14 s. 75

antas å være presentert av [megler], ga ikke de gitte opplysninger [kjøper] grunn til å frykte for slike omfattende skader som eiendommen senere viste seg å ha. Her er det nettopp betydningen av den erfaring en megler er forutsatt å ha som slår inn, jf henvisning til ”generell erfaring”. Det forhold at [megler] ikke hadde spesiell erfaring har ingen betydning, hans manglende erfaring må uansett være selskapets ansvar.”⁸⁰ Retten understreker her meglers selvstendige ansvar for å innhente informasjon, og det at opplysningene sto i taksten var ikke avgjørende. Her fritok altså ikke kjøpers undersøkelsesplikt megler for ansvar etter emgll § 3-7.

Videre sier forarbeidene at hvis megler har eller bør ha, på bakgrunn av sin generelle erfaring eller observasjoner, grunnlag for i det enkelte tilfelle å mistenke at gitte opplysninger er feilaktige, misvisende eller mangelfulle utvides meglers undersøkelsesplikt.⁸¹ Også Brækhus er inne på dette i sin bok. Han skriver at man i enkelte tilfeller, blant annet hvor omstendigheten gir særskilt grunn til mistanke om at ikke alt er som det skal være, må pålegge megler en viss undersøkelsesplikt.⁸² I følge forarbeidene går denne undersøkelsesplikten utover forholdene nevnt i emgll § 3-6. Hvor langt en slik plikt strekker seg avgjøres ut fra kravene til god meglerskikk i emgll § 3-1. Megler har ikke en generell plikt til å undersøke eiendommens faktiske tilstand eller forholdet til offentlige myndigheter, men kjøper skal kunne stole på at megler reagerer når han som erfaren eiendomsformidler mistenker at det ikke gis nødvendige opplysninger om eiendommen.⁸³ Som illustrasjon her kan en dom avsagt i Tønsberg byrett i 2001 brukes. Denne dommen henviser både til forarbeidene og dommer avsagt av ulike lagmannsretter. Saken dreide seg om erstatningskrav mot selger og eiendomsmeglerfirma i forbindelse med kjøp av boligeiendom. Tvisten dreide seg om økonomisk tap i forbindelse med at hybelleiligheten i et garasjebygg på eiendommen ikke lovlig kunne leies ut. Retten fant det utvilsomt at

⁸⁰ Sitat fra s. 190

⁸¹ NOU 1987:14 s. 75

⁸² Brækhus: *op. cit.*, s. 278

⁸³ NOU 1987:14 s. 75 flg.

utleiemuligheten var av avgjørende betydning for kjøpers interesse for eiendommen. Megler var ikke kjent med dette, men hadde markedsført eiendommen med en hybelleilighet som kunne leies ut. Retten mente at megler i den anledning burde sjekket at opplysningene han ga faktisk var korrekte. Dette fordi megler måtte regne med at utleiemuligheten var generelt viktig for enhver kjøper av eiendommen. Retten mente dette skjerpet kravet til meglers aktsomhet. Byretten uttalte at hvis megler, på bakgrunn av erfaring eller observasjoner, bør ha mistanke om at de opplysningene som er kommet frem er feilaktige, misvisende eller ufullstendige, utvides hans undersøkelsesplikt. Megler kan da ha plikt til å foreta ytterligere undersøkelser, eventuelt plikt til å gjøre kjøperen oppmerksom på forholdet. Retten mente det forelå flere slike forhold. I tillegg hadde megler ikke spurt selger om det forelå godkjenning for hybelleiligheten. Han hadde basert seg på sin egen befarings av eiendommen samt en takstrapport. Videre reklamerte megler med at han var bygningsingeniør, noe som er med på å skape en trygghet hos selger og kjøper. Byretten brukte emgll § 3-1 til finne grensene for meglers undersøkelsesplikt etter emgll § 3-7. I dommen viste domstolen til tidligere rettsavgjørelser vedrørende rekkevidden av meglers undersøkelsesplikt. Retten fant at et gjennomgående trekk for at megler ikke skal ilegges ansvar er at megler har basert seg på positive opplysninger fra selger i kombinasjon med at megler selv har gjort en del undersøkelser (som for øvrig i disse sakene ikke var tilstrekkelige for å avdekke de reelle forhold). I denne saken foretok ikke megler nærmere undersøkelser av forholdene rundt hybelleiligheten. Dette til tross for at han ut fra sin erfaring burde reagert på det ulovlige tilbygget. Retten fant derfor at megler ikke opptrådte i tråd med det som ble regnet som god meglerskikk på det tidspunktet salget ble foretatt. Byretten fant derfor megler solidarisk ansvarlig med selger for kjøpers økonomiske tap.⁸⁴

Som en illustrasjon på når Reklamasjonsnemnda mener megler må kontrollere gitte opplysninger kan klage nr. 22/05 nevnes. Denne klagen gjaldt blant annet opplysninger om en båtplass. Megler hadde belaget seg på objektive opplysninger om båtplassen gjennom

⁸⁴ RG 2001 s. 1312 (Tønsberg byrett)

tinglysning, samt på informasjon fra selger. Nemnda mente at det på bakgrunn av disse opplysningene ikke kunne kreves at megler skulle undersøke forholdet nærmere. Megler fikk derfor medhold i denne saken.

Meglers undersøkelsesplikt er ikke ubegrenset, heller ikke i de situasjoner hvor han mistenker at selgers opplysninger gir feil inntrykk av eiendommen. Som tidligere nevnt sier lovteksten at plikten kun strekker seg ”så langt det synes rimelig”. Er det opplysninger som ikke blir kontrollert eller innhentet av megler blir kjøpers interesser ivaretatt ved at megler plikter å orientere kjøper om grunnen til at slik kontroll eller innhenting ikke er blitt foretatt.⁸⁵ Om dette skriver Brækhus at megler i tilfeller av opplysningsplikt må kunne fri seg fra denne plikten ved å gjøre, her; kjøper oppmerksom på det mistenkelige forhold.⁸⁶ I følge loven skal disse opplysningene gis skriftlig til kjøper.⁸⁷ Av forarbeidene følger det at denne bestemmelsen skal verne megler mot tidkrevende og kostbare undersøkelser. Det er ikke meningen at minstekravene i § 3-6 kan settes til side.⁸⁸ Det er kun hvis det foreligger gode grunner megler kan la være å oppfylle sin undersøkelsesplikt. For eksempel kan det være tilfellet hvis ligningskontoret til tross for purringer fra megler ikke svarer på henvendelse om ligningsverdien på eiendommen. Megler må da kunne opplyse kjøper om disse fånyttets forsøkene på å innhente informasjon. Et eksempel er en klagesak hvor Reklamasjonsnemnda tok for seg et arealavvik på 48 %. Megler hadde her fått opplyst arealet av selger. Da han kontaktet kommunen fikk han beskjed om at målebrev ikke forelå. I salgsoppgaven tok derfor megler forbehold om tomtens størrelse. Dette forbeholdet fant nemnda tilstrekkelig, og kjøper fikk derfor ikke medhold i klagen.⁸⁹

⁸⁵ Emgll § 3-7

⁸⁶ Brækhus: *op. cit.*, s. 278

⁸⁷ Emgll § 3-7 if.

⁸⁸ NOU 1987:14 s. 75

⁸⁹ Klage nr: 46/05

Begrunnelsen for kravet om at kjøper skriftlig må gjøres oppmerksom på manglende informasjon er i følge forarbeidene det bevismessige, samt at det vil henlede kjøpers oppmerksomhet på problemstillingen i enda større grad enn hvis det kun ble opplyst muntlig om problemet. Det er kun når megler unnlater å innhente eller kontrollere nødvendige opplysninger fordi det synes urimelig, at kjøper har krav på en slik særskilt orientering.⁹⁰ Når kjøper mottar slik informasjon kan han selv velge hvorvidt han vil undersøke saken nærmere, eller ei. I noen situasjoner vil de forholdene det gjelder være uinteressante for kjøper, og han vil derfor ikke vektlegge at opplysningene er usikre, eventuelt ikke foreligger.

Heller ikke opplysninger som er taushetsbelagt etter emgll § 5-1 er megler pliktig til å gi opplysninger om. Slike opplysninger har megler ikke rett til å formidle uten den beskyttedes samtykke.⁹¹

I forarbeidene til lov om eiendomsmegling fremkommer det at også kjøper har en selvstendig plikt til å undersøke eiendommen. Dette innebærer at han som hovedregel ikke kan påberope seg feil som ble oppdaget eller burde vært oppdaget ved en slik undersøkelse. Hvis megler anser det for nødvendig skal han opplyse kjøper om denne plikten.⁹² Hvis kjøperen da uten rimelig grunn lar være å følge meglers oppfordring om å undersøke eiendommen, kan kjøper senere ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde oppdaget ved undersøkelse. Dette gjelder ikke hvis selger har handlet grovt uaktsomt, uærlig eller i strid med god tro.⁹³ Jeg vil ikke komme nærmere inn på dette i oppgaven, da jeg konsentrerer meg om meglers rolle.

⁹⁰ NOU 1987:14 s. 75 flg.

⁹¹ Ot.prp. nr. 53 (1988-1989) s. 49 og Rosén og Torsteinsen: *op. cit.*, s. 154

⁹² NOU 1987:14 s. 76

⁹³ Avhl § 3-10

I RG 2001 s. 1465 slo Borgarting lagmannsrett fast at megler ikke overholdt sin undersøkelsesplikt etter emgll § 3-7. Kjøper hadde her rettet erstatningskrav mot megler. Dette fordi boligen saken gjaldt hadde for mange kjøkken i forhold til byggetillatelsen. Megler var ikke klar over at boligen var innredet i strid med gitte byggetillatelse, men retten mente han burde foretatt undersøkelser rundt dette. Ved befaring av boligen ga den inntrykk av å være innredet til tre selvstendige leiligheter. Dette inntrykket bekreftet salgsoppgaven. Meglerselskapet innrømmet også at megler før kontraktsinngåelse bekreftet overfor kjøper at leilighetene i over- og underetasjen kunne leies ut. Retten la til grunn at kjøpers interesse for utleie ble helt avklart under kontraktsmøtet, slik at megler var inneforstått med betydningen av utleiemuligheter for kjøper. ”Det måtte derfor fremstå som klart for megler at mulige kjøpere ville være interessert i å få klarlagt om kjøkkeninnredningen var godkjent.” Retten fant det derfor klandreverdig av megler å uten videre basere seg på den oppfatning at utleie fritt kunne skje. Megler hadde selv i salgsoppgaven betegnet huset som enebolig med én utslippstillatelse, samt at han visste at søknad om godkjennelse av tre boenheter til seksjonering var avslått. Det var i saken anført at megler la avgjørende vekt på ferdigattesten. Til dette bemerker retten at en slik attest under ingen forutsetning kunne få rettsvirkninger som godkjennelse eller dispensasjon. Dette burde megler vite, og han måtte derfor bære risikoen for sin uriktige oppfatning av, og vektlegging av, attesten. Retten mente videre at det ikke ville vært vanskelig for megler å finne opplysninger i saken som indikerte at man ikke med sikkerhet kunne fastslå at godkjennelse forelå. Hadde megler foretatt slike undersøkelser, og informert kjøper om dette, ville retten ansett dette tilstrekkelig til å oppfylle kravet i emgll § 3-7. Megler hadde i så fall avklart forholdet så godt det lot seg gjøre, og kjøperen hadde da selv måtte vurdere sjanser og risiko ved et eventuelt kjøp. Lagmannsretten henviser etter dette til NOU 1987:14 og det skjerpede krav som der stilles til meglers undersøkelsesplikt når han ut fra sin erfaring innen bransjen, eller ut fra observasjoner i det enkelte tilfelle bør ha mistanke om at de opplysninger som er kommet frem er feilaktige eller ufullstendige.

Meglerforetaket oppfylte her ikke denne undersøkelsesplikten, og retten anså forsømmelsen for å være uaktsom, altså erstatningsbetingende.⁹⁴

Ut fra dette kan man oppsummere med at meglers plikter etter emgll § 3-7 er at han må vurdere hvorvidt informasjonen han mottar er troverdig og dekkende, samt at megler må vurdere om kjøper som mottaker av informasjonen forstår hva den innebærer, og derved kan legge den til grunn for rasjonelle overveielser om å by på eiendommen. Har megler mistanke om feil skjerpes hans plikter etter emgll § 3-7. Opplysningenes betydning for kjøper kan også ha betydning for i hvilken grad megler må foreta undersøkelser. Også hvorvidt selgers opplysninger fremstår som troverdige eller ikke vil tillegges vekt. I denne vurderingen er det av betydning hvorvidt andre opplysninger støtter opp om det selger har opplyst. Meglers plikt til å kontrollere opplysninger antar jeg anvendes noe strengere enn meglers plikt til å innhente nye opplysninger. Meglers kontrollplikt forholder seg til allerede gitt informasjon, og megler har da et konkret utgangspunkt å forholde seg til. Utgangspunktet for undersøkelsesplikten er noe vagere, da den fordrer at megler forstår eller bør forstå at han har mottatt utilstrekkelig informasjon. Dette vil megler alltid være klar over hvis det er minstekravene i emgll § 3-6 som er ikke oppfylt, mens det på det mer skjønnsmessige plan utover § 3-6 er vanskeligere for megler å vite hva han mangler informasjon om.

⁹⁴ RG 2001 s. 1465 (Borgarting lagmannsrett)

3.4 Meglers omsorgsplikt

3.4.1 Informasjonsplikten etter emgll § 3-1 første ledd

3.4.1.1 Bestemmelsens ordlyd

Kapittelet i eiendomsmeglerloven om oppdraget og utførelsen av dette innledes med en regel om omsorgsplikt i § 3-1. Ordlyden i § 3-1 (1) sier ”Megleren skal utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk, uten unødig opphold og med omsorg for begge parters interesser”. I lovens ordlyd oppstilles her tre krav til meglers utførelse av oppdraget: ”samsvar meg *god meglerskikk*”, ”uten *unødig opphold*” og ”omsorg for *begge parters interesser*” (mine uthevelser). Kravet om at oppdraget skal utføres uten ”unødig opphold” retter seg mot meglers plikter overfor selger, og jeg vil derfor ikke komme nærmere inn på det her.

3.4.1.2 God meglerskikk

Kravet til at megler skal utføre oppdraget i tråd med god meglerskikk i emgll § 3-1 (1) peker mot at megler kan ha plikter til å innhente eller kontrollere informasjon som gis til kjøper utover de som følger av lovens klare ordlyd. Dette kravet om god meglerskikk er en form for rettslig standard, m.a.o. en norm for meglers atferd som er fastslått i lovteksten, og hvor innholdet i normen vil endre seg over tid. Ordlyden i paragrafen gir megler en viss omsorgsplikt for oppdraget og utførelsen av dette. Kravet om å utføre oppdraget i samsvar med ”god meglerskikk” er generelt, og kommer til anvendelse der oppdragsavtalen eller loven ikke regulerer meglers oppgaver presist.

I følge forarbeidene til § 3-1 (1) regnes paragrafen som en generalklausul når det gjelder kravet til god meglerskikk og de skjønsmessige retningslinjer som gjelder for meglers informasjonsplikter. Videre sier forarbeidene at uttrykket ”god meglerskikk” er en

henvisning til meglers ulovfestede forpliktelser.⁹⁵ Departementet uttalte i forarbeidene at de mener at et generelt krav til god meglerskikk kan få selvstendig betydning i flere tilfeller, samt at det kan være et supplement til lovens mer detaljerte regler.⁹⁶ I praksis ser man at emgll § 3-1 ofte brukes av domstolene som et supplement til lovens §§ 3-6 og 3-7. Meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt blir således utvidet.

I den gamle loven om eiendomsmegling fra 1938 fantes det et krav om at megler skulle opptre i tråd med ”god forretningsskikk” (§ 11). Også dette var en generell rettslig standard, som ble utviklet over tid. I den nye loven fra 1989 ble den rettslige standarden omformulert til ”god meglerskikk”, men endringen førte ikke til noen realitetsendring. Standarden kan fremdeles pålegge megler en utvidet informasjonsplikt hvis sakens forhold taler for det. Den nye § 3-1 kan regnes som en omformulering av den tidligere § 11. Dette er også sagt av Høyesterett i dom fra 28. september 1995. Domstolen uttalte her ”En slik standard utvikles gradvis over tid, og ikrafttredelsen av den nye loven blir ikke noe skjæringspunkt av vesentlig betydning.”⁹⁷ Rettspraksis fra før den nye loven trådte i kraft er derfor fortsatt relevant ved vurderingen av god meglerskikk.

Av lovens ordlyd følger at megler skal opptre som en nøytral mellommann mellom kjøper og selger. Dette betyr at megler skal ivareta begge parter interesser gjennom nøytral opptreden, også i forhold til informasjon om eiendommen. Lar hensynet til lojalitet overfor oppdragsgiver og hensynet til nøytralitet seg ikke forene, må megler forta en konkret avveining av sakens faktorer, for eksempel kjøpers behov for opplysninger kontra selgers ønske om et raskt salg.

⁹⁵ NOU 1987:14 s. 44

⁹⁶ Innst. O. nr. 92 (1988-1989)

⁹⁷ Rt. 1995 s. 1350, sitat s. 1357

§ 3-1 (1) er en generell bestemmelse som gjør at meglers plikter, deriblant opplysnings- og undersøkelsesplikten overfor kjøper, i en viss grad avhenger av hva som er normalen i bransjen. Kjøper skal kunne kreve at meglers innsats i omfang og innhold noenlunde svarer til det som en megler vanligvis yter i forhold til det å innhente og undersøke informasjon om eiendommen. Hva som er god meglerskikk fastsettes skjønnsmessig, og begrepet innhold vil variere over tid. Begrepet ”god meglerskikk” fanger opp endringer i praksis, og er derved avhengig av hva som er vanlig praksis i meglerbransjen. NEF definerer god meglerskikk som å utføre megleroppdraget i tråd med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket.⁹⁸ Endringer i praksis kan følge av tekniske nyvinninger, andre behov hos publikum, nye økonomiske forhold osv. I noen grad kan myndighetene ved sin praktisering av autorisasjonsbestemmelser, særlig bestemmelsen om bortfall av bevilling etter emgll § 2-8 og tilbakekall av bevilling etter samme lovs § 2-9, avgjøre hva som skal godtas som god meglerskikk. På den måten kan myndighetene stramme inn i forhold til eksisterende praksis eller forhindre at en ny og uheldig praksis blir en del av begrepet ”god meglerskikk”. Til tross for dette er det i forarbeidene uttalt at det er bransjeutøverne selv som kommer med det viktigste bidraget når det gjelder å fastlegge hva som faller inn under ”god meglerskikk”. Dette gjelder i hvert fall så lenge deres praksis utvider meglers plikter overfor kjøper, og ikke innskrenker dem.⁹⁹ Eiendomsmeglernes og advokatenes organisasjoner arbeider stadig for at medlemmenes virksomhet holder en standard som tilfredsstiller kravene fra norske myndigheter. Både NEF og Den Norske Advokatforeningen har, som nevnt under kapittel 2.4, utviklet etiske retningslinjer for sine medlemmer. De fleste utøvere av eiendomsmegling er i dag medlem i en av disse to organisasjonene.

⁹⁸ NEF’s etiske retningslinjer § 1

⁹⁹ NOU 1987:14 s. 44, Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 20, Innst. O. nr. 92 (1988-1989) s. 22

Departementet mener en objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende må være utgangspunktet for tolkning av § 3-1 (1).¹⁰⁰ Dette må kunne sies å være i overensstemmelse med at et av hensynene bak eiendomsmeglingsloven er forbrukerhensynet. I andre forarbeider er det lagt til grunn at ”de kompetente fagmyndigheters uttalelse om ”god meglerskikk” må tillegges betydelige vekt”.¹⁰¹ De lavere domstoler har i dom avsagt av Tønsberg byrett i 2001 sagt seg enig i departementets uttalelser.¹⁰² Per i dag må de etiske retningslinjene kunne sies å ha blitt et viktig supplement til rettspraksis, lovgivning og annen myndighetspraksis når det gjelder konkretiseringen av hva som følger av god meglerskikk. På denne måten unngår man en negativ og uheldig utvikling i bransjens normer for hva megler bør informere kjøper om. Man unngår også at det innad i bransjen blir alminnelig akseptert at megler slurver i sine undersøkelser.

Behovet for et elastisk begrep som utvikler seg i tråd med samfunnet må vurderes opp mot behovet for en viss forutberegnelighet. Det er selvsagt viktig at lovreglene følger samfunnsutviklingen, men både for meglerne selv og brukerne av meglertjenester er det viktig å vite hva man kan forvente av opplysninger og undersøkelser fra megler. Det viktige i fastleggelsen av innholdet av ”god meglerskikk” blir derfor å finne en tilfredsstillende balansegang mellom disse to hensynene.

Høyesterett uttaler seg om hva god meglerskikk tilsier i forhold til undersøkelsesplikten i Rt 1993 s. 156. Et av spørsmålene i saken dreier seg om hvorvidt megler burde undersøkt kjøpers finansiering eller ikke. Retten finner det i denne saken unødvendig å ta stilling til dette spørsmålet, men bemerker at spørsmålet må avgjøres med utgangspunkt i hva god meglerskikk tilsier. De viser til juridisk teori som gir ”uttrykk for at megleren ikke har en alminnelig undersøkelsesplikt, men at han, hvis det kan være grunn til å tvile på kjøperens betalingsevne, enten må iverksette nærmere undersøkelser eller i hvert fall gjøre selger

¹⁰⁰ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 20

¹⁰¹ Innst. O. nr. 92 (1988-1989) s. 20

¹⁰² RG 2001 s. 1312 (Tønsberg byrett)

kjent med den tvil som foreligger.”¹⁰³ Retten mente dette var en rimelig avgrensning av meglerens plikter.

Emgll § 3-1 (1) sørger, sammen med emgll § 3-7, for at emgll § 3-6 ikke er uttømmende i sin oppramsing av hva megler må opplyse kjøper om. Paragrafen hjemler krav som kan strekke seg lenger enn de spesifiserte krav til opplysninger som § 3-6 hjemler, eller meglers undersøkelsesplikt hjemlet i emgll § 3-7. At god meglerskikk kan supplere de øvrige paragrafer i eiendomsmeglingsloven er også uttalt i forarbeidene til loven.¹⁰⁴

Emgll § 3-1 (1) utvider og utfyller derved de etterfølgende paragrafene i lov om eiendomsmegling kapittel 3.

Da lov om eiendomsmegling av 1989 kom hadde § 3-1 et tredje ledd som påla megler å straks opplyse partene om det dersom megler eller noen som sto megler nær hadde eller fikk personlige eller økonomiske interesser i den handelen oppdraget gjelder. Denne bestemmelsen hjemlet en opplysningsplikt om egeninteresse, men den forbød ikke egenhandel. Hovedhensynet bak bestemmelsen var at meglers rolle som nøytral mellommann kunne svekkes hvis slik interesse var tilstede.¹⁰⁵ Unnløt megler å gi slike opplysninger førte det til tap av vederlag for megler, jfr. emgll § 4-6 (2), samt at det kunne, forutsatt at han hadde opptrådt uaktsomt, oppstå erstatningsansvar for megler.¹⁰⁶ Dette leddet ble fjernet, og erstattet av § 2-12, ved endringslov av 2002 nr. 76.¹⁰⁷ Ved en feil ble emgll § 4-6 (2) om frafall av vederlag ikke fjernet samtidig som § 3-1 (3).

¹⁰³ Rt 1993 s. 156, sitat s. 161

¹⁰⁴ NOU 1987:14 s. 73, Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 44, Innst. O nr. 92 (1988-1989) s. 12

¹⁰⁵ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 21 og 40

¹⁰⁶ NOU 1987:14 s. 65

¹⁰⁷ Besl. O. nr. 5 (2002-2003)

Emgll § 2-12 er et forbud mot egenhandel. Paragrafen krever at megler nekter å ta oppdraget hvis megler eller nærstående har økonomiske eller personlige interesser i det. Skulle slik interesse oppstå i etterkant plikter megler å si fra seg oppdraget så snart interessen oppstår. Bakgrunnen for en slik bestemmelse er frykt for eiendomsmeulingsbransjens renommé.¹⁰⁸ Den smidigheten som lå i § 3-1 (3) sin opplysningsplikt forsvinner med et forbud. Dette fordi megler tidligere kunne ta oppdraget han hadde interesser i så lenge partene var informert og ikke hadde motforestilling, og megler selv fant at det ikke stred mot god meglerskikk. Emgll § 2-12 er et uttrykkelig forbud mot egenhandel, jfr. paragrafens ordlyd, men den sier ingenting om meglers informasjonsplikt i slike tilfeller. Det finnes få forarbeider til denne bestemmelsen, men jeg antar at hvis megler velger å ikke si fra seg oppdraget til tross for sin egeninteresse, og heller ikke informerer kjøper om denne interessen, må det i dag blant annet vurderes om megler har brutt kravet til god meglerskikk etter emgll § 3-1 (1). Inn under kravet til god meglerskikk faller det et krav om at megler ikke skal ha andre interesser i oppdraget enn kravet på vederlag. Dette må antas å gjelde også for andre særskilte egeninteresser enn de rent personlige eller økonomiske. Har megler interesse i å få eiendommen solgt kan dette påvirke meglers opplysninger til kjøper på den måten at positive opplysninger om eiendommen fremheves, mens de negative opplysninger holdes tilbake eller bagatelliseres. Hvis megler har interesse i å ikke selge eiendommen, kan hans ytelse overfor selger forringes, samt at positive opplysninger om eiendommen kan bli holdt tilbake overfor kjøper. Av god meglerskikk følger det at begge parter derfor skal ha opplysninger om meglers eventuelle interesse i handelen. Foreligger den personlige interesse helt fra starten av må derfor megler gi disse opplysningene til selger før avtale om oppdraget inngås, og til kjøper senest før nærmere forhandlinger innledes. Oppstår interessen senere må megler opplyse om den så snart han blir oppmerksom på forholdet. Selger og kjøper kan da vurdere situasjonen i lys av denne kunnskapen. Det at det i § 3-1 (1) innfortolkes en plikt for megler til å opplyse om personlige interesser kan være med på å styrke tilliten til at megler opptrer uten egeninteresse, og dermed er nøytral i forhold til partene, med mindre

¹⁰⁸ Innst. O. nr. 10 (2002-2003) pkt. 7.3

annet opplyses. Dette vil igjen kunne styrke kjøpers generelle tillit til meglers uavhengighet, samt den informasjon megler kommer med i forbindelse med salget.

Etter forarbeidene retter kravet til ”god meglerskikk” seg både mot den faglige leder av et meglerforetak og mot de andre meglerne i foretaket. Den enkelte megler har selv et selvstendig ansvar for, for eksempel hvilke opplysninger han innhenter og kontrollerer. I praksis vil dette bety at kravet til ”god meglerskikk” gjelder for den samlede virksomhet.¹⁰⁹

Etter dette kan man si at lovens krav om ”god meglerskikk” sørger for nødvendig fleksibilitet, tilpasningsdyktighet og smidighet i forhold til hvilke opplysninger megler må innhente og/eller kontrollere. I vurderingen av om megler har overtrådt kravet til ”god meglerskikk” ved å la være å komme med opplysninger eller undersøke informasjon må man foreta en konkret, skjønnsmessig vurdering.

3.4.1.3 Omsorg for begge parter interesser

Megler skal utføre oppdraget ”med omsorg for begge parter interesser”, jfr. § 3-1 (1). Dette nevnes også i bransjens etiske retningslinjer.¹¹⁰ Med begge parter menes både selger (her: meglerens oppdragsgiver) og kjøper av den faste eiendom. Parter tolkes utvidende, slik at det omfatter alle budgivere ved salg av fast eiendom. Dette kommer til uttrykk i RG 1997 s. 707. Her fulgte megler ikke opp budet med en skriftlig bekreftelse, samt at han unnlot å varsle en annen budgiver om at eiendommen etter meglers oppfatning var solgt. Lagmannsretten kom derfor til at megler hadde opptrådt i strid med emgll § 3-1.

Uttrykket ”omsorg” peker mot at megler ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat på oppdraget, men å utføre det på best mulig måte og komme med den informasjon kjøper med rimelighet kan forvente. I forarbeidene er det påpekt at megler plikter å arbeide med

¹⁰⁹ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 40 og Innst. O. nr. 92 (1988-1989) s. 20

¹¹⁰ NEF's etiske retningslinjer § 3 (2)

oppdraget, i motsetning til den type oppdrag hvor megler ikke er eneforhandler (for mer om dette, se Brækhus (1946) s. 218-219).¹¹¹ Emgll § 3-1 slår fast at meglers overordnede plikt er å yte en innsats som er i tråd med ”god meglerskikk”. Det vil si at når forholdene krever det må han gi opplysninger om eller undersøke informasjon som ikke er påkrevd etter emgll §§ 3-6 og 3-7.

Meglerens plikter er ikke de samme overfor de to partene. Oppdraget er en kontrakt mellom selger og megler, og av forarbeidene følger det at megler derfor primært skal ha selgers interesse i tankene.¹¹² Megleren skal jobbe for en handel på best mulige vilkår for selger, men det skal heller ikke være nødvendig for kjøper å opptre med egen hjelp når det er en megler med i bildet. Av forarbeidene følger at kjøper kan forvente seg at hans interesser blir ivarettatt i den forstand at han får råd og opplysninger uavhengig av om disse er til selgers fordel eller ulempe. Meglers lojalitetsplikt overfor selger må avveies mot pliktene til å gi kjøper informasjon i samsvar med god meglerskikk og minstekravene i emgll § 3-6.¹¹³ Megler må dog kunne arbeide for å oppnå best mulig handel i selgers øyne. Dette er særlig synlig når man ser på meglers bestrebelser på å oppnå best mulig pris for eiendommen. Dog skal megler ikke medvirke til illojale forhold fra selgers side eller lignende, ved for eksempel å holde tilbake relevante, negative opplysninger om eiendommen. Ei heller skal megler medvirke til at eiendommen selges til en pris som ansees urimelig, jfr. pristl. § 2 (1). Dette er en generell bestemmelse, som krever et klart og ikke ubetydelig avvik fra det rimelige før eiendommens pris faller inn under paragrafen.¹¹⁴ Dette vil jeg ikke komme nærmere inn på i denne oppgaven.

Etter dette kan man si at megler plikter å opptre lojalt overfor selger så lenge dette kan skje uten å sette kjøpers berettigede forventninger om nøytralitet i fare. Kjøper kan forvente å få

¹¹¹ NOU 1987:14 s. 64

¹¹² NOU 1987:14 s. 64 og Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 20-21

¹¹³ NOU 1987:14 s. 64

¹¹⁴ Ot.prp. nr. 41 (1992-1993) s. 119

alle nødvendige opplysninger om eiendommen fra megler, selv om disse skulle være til ulempe for selger.

3.4.2 Informasjonsplikten etter emgll § 3-1 andre ledd

Emgll § 3-1 (2) er en generell bestemmelse om at megler skal gi både kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Regelen er et supplement til de mer konkrete bestemmelsene om hvilke opplysninger partene har krav på som kommer senere i kapittel 3 i eiendomsmeglingsloven, samt til reglene i avhendingsloven. § 3-1 (2) er et generelt uttrykk for at megler er ansett for å være den som er nærmest til å yte rådgivning i spørsmål som gjelder kjøp og salg av fast eiendom. Også i de etiske retningslinjene sies det at megler har plikter overfor begge parter, både når det gjelder faktiske opplysninger så vel som rettslige, så lenge disse opplysningene fremstår som viktige for partene.¹¹⁵ Det nærmere innholdet i meglers plikt til å gi kjøper råd må fastsettes gjennom en konkret vurdering og avveining av selgers krav på lojalitet og kjøpers krav på nøytralitet. Plikten til å gi opplysninger og råd må sammenholdes med kravet til å opptre i tråd med god meglerskikk etter § 3-1 (1).¹¹⁶ Paragrafens andre ledd gir en ramme for hva megler plikter å gi opplysninger og råd om, mens første ledd sier noe om hva slags kvalitet man kan forvente av opplysningene og rådene, samt at den bidrar til å trekke yttergrensene for hva megler plikter å gi råd og opplysninger om.

I forarbeidene og i juridisk litteratur er det lagt til grunn at de opplysninger og råd megler skal gi kan gjelde forhold knyttet til den eiendom som skal omsettes, men også mer generelle spørsmål som gjelder konsesjonsordninger, dokumentavgift, grunnleggende skattespørsmål m.m. Opplysningene kan være av både rettslig og faktisk art. Et eksempel på rettslige spørsmål som kan kreve en nærmere forklaring er det reelle innholdet i en panteattest. Partene i eiendomshandelen vil ofte ha behov for en redegjørelse av hva de forskjellige heftelsene innebærer. Redegjørelser av mer faktisk karakter kan for eksempel

¹¹⁵ NEF's etiske retningslinjer § 6 (1)

¹¹⁶ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 40

dreie seg om fremsatte forslag til reguleringsplaner, og hvilken interesse disse kan ha for en potensiell kjøper.¹¹⁷ Ved grundig opplysning av kjøper kan megler spare både partene og seg for senere konflikter, problemer og merarbeid som oppstår pga misforståelser.

Meglerens informasjonsplikt er begrenset. I sin vurdering av hvor langt hans plikter strekker seg må megler bruke sitt kvalifiserte skjønn og vurdere konkret om det er forhold ved akkurat denne handelen som tilsier at han bør gi råd eller opplysninger han vanligvis ikke gir. I forarbeidene er det antydning at meglers plikter til å gi råd strekker seg noe kortere enn hans plikter til å gi opplysninger. Utvalget uttalte at "Megleren bør også i noen grad ha plikt til å fremlegge sine vurderinger av de foreliggende forhold, m.a.o. gi "råd" i snevrere betydning."¹¹⁸ Dette kan skyldes at rådgivning krever en personlig vurdering, som fordrer mer av megler enn rene opplysninger. Megler kan løpe en viss risiko ved å gi slike råd, og i noen situasjoner kan det være mer forsvarlig å søke råd hos en som er mer kompetent. Dog er det sannsynlig å anta at det i praksis ofte vil være en glidende overgang mellom opplysninger og råd, og som utvalget presiserer vil ofte megler være den nærmeste til å yte rådgivning i mange spørsmål som gjelder eiendomshandel.¹¹⁹

I dom fra Høyesterett 8. januar 1988 uttalte domstolen seg om meglers plikt til å uoppfordret gi skatteinformasjon.¹²⁰ Denne dommen dreier seg riktig nok om meglers opplysninger til selger, men jeg vil likevel ta den med som en illustrasjon. Høyesterett sa her at til tross for at det av den tidligere eiendomsmeglingslovens bestemmelser ikke kunne utledes en alminnelig plikt for megler til å uoppfordret ta opp med selger de skattemessige konsekvensene som følger av eiendomsoverdragelsen, så kunne det forekomme tilfeller hvor en megler på eget initiativ likevel måtte gi slike opplysninger. Høyesterett kom i denne saken til at megler hadde misligholdt sin opplysningsplikt overfor selger, da megler

¹¹⁷ NOU 1987:14 s. 65 og Bech og Hasfjord: *op. cit.*, s 70

¹¹⁸ NOU 1987:14 s. 65

¹¹⁹ L.c.

¹²⁰ Rt. 1988 s. 7

var klar over de skattemessige forpliktelser av salget, samt at meglerforetaket var tilknyttet advokat som uten ekstra kostnader kunne gitt råd.

I forarbeidene til dagens lov er det, som tidligere nevnt under kapittel 3.3, sagt at det ikke kan forventes at megler er bygningskyndig, ei heller at vedkommende kan svare på avanserte skattespørsmål.¹²¹ I overnevnte dom uttalt Høyesterett at det ikke foreligger noen alminnelig plikt for eiendomsmeglere til å informere om skattemessige konsekvenser. Videre henviste Høyesterett til, og sa seg enig med, den delen av forarbeidene til dagens eiendomsmeglingslov som omhandler gjennomføringen av handelen og begrensninger i meglers plikter (meglernes opplysningsplikt som profesjonell mellommann).¹²² Høyesterett sier deretter at de anser dette som et hevdet uttrykk for hva som er gjeldende rett.¹²³ Også i den tidligere nevnte paragraf 6 fra bransjens etiske retningslinjer er det uttrykt at megler ikke skal gi råd og anbefalinger på områder de ikke behersker, men heller henvise til sakkyndige.¹²⁴

Megler er kun pliktig å opplyse kjøper om de vansker han ser eller bør se, og eventuelt henvise til andre rådgivere. Også her må det brukes skjønn for å fastlegge innholdet av meglers informasjonsplikt, noe som vil avhenge av hva som regnes som god meglerskikk etter første ledd i paragrafen.¹²⁵

3.4.3 Sammendrag om emgll § 3-1

Alt det som over er sagt om emgll § 3-1 resulterer i en standard som sier at megler skal gi profesjonell bistand og veiledning vedrørende alle sider av salget av eiendommen. I forhold til kjøper skal vedkommende gis relevante faktiske og rettslige opplysninger om

¹²¹ NOU 1987:14 s. 65

¹²² NOU 1987:14 s. 65

¹²³ Rt 1988 s. 7, sitat s. 12

¹²⁴ NEF's etiske retningslinjer § 6 (2)

¹²⁵ NOU 1987:14 s. 65

eiendommen, dvs. alle opplysninger som er nødvendige for at kjøper skal kunne danne seg et helhetlig bilde av eiendommens standard samt en oversikt over de rettslige forhold som kan få innflytelse på hans stilling som eier. Emgll § 3-1 er en bestemmelse som supplerer og, i noen tilfeller pga forhold på selgers eller kjøpers side, utvider meglers plikter til å innhente og gi informasjon etter emgll §§ 3-6 og 3-7.

3.5 Forholdet mellom emgll §§ 3-1, 3-6 og 3-7

Emgll § 3-7 utfyller kravene i § 3-6, som omhandler det megler som minstekrav plikter å opplyse kjøper om. I tillegg til at undersøkelsesplikten i § 3-7 sier noe om hvor langt megler må strekke seg for å finne opplysningene i § 3-6, pålegger den også megler å, i en del tilfeller, undersøke eller innhente ytterligere informasjon. Som det har fremkommet i det som er skrevet tidligere i oppgaven, er det en glidende overgang mellom det å ha opplysningsplikt, og det å ha undersøkelsesplikt for megler. Grensen mellom opplysningsplikten og undersøkelsesplikten etter § 3-7 kan være noe flytende. Ut fra rettspraksis kan det virke noe tilfeldig hvorvidt man anser opplysningsplikten eller undersøkelsesplikten for tilsidesatt i de tilfeller hvor det ikke er undersøkt relevante forhold.

Meglers undersøkelsesplikt etter emgll § 3-7 er ganske vagt formulert. Hvor streng plikten faktisk er, må derfor tolkes i samsvar med reglene i emgll § 3-1. I § 3-1 har både omsorgsplikt og kravet til ”god meglerskikk” påvirkning på hva som ligger i undersøkelsesplikten. Dette fordi undersøkelsesplikten strekker seg så langt det er ”rimelig” og opplysningene er ”nødvendige”. Dette er løse formuleringer, som varierer etter hva som ligger i kravet til ”god meglerskikk” og hva som ligger i ”omsorg for begge parter”. Dette sies også i forarbeidene.¹²⁶ En konsekvens av dette er at også meglers undersøkelsesplikt etter § 3-7 må betraktes som en dynamisk lovregel, slik § 3-1 er.

Hvorvidt domstolene i sine begrunnelser bruker emgll § 3-1 eller emgll § 3-7 virker på meg noe tilfeldig. Dette bør, etter mitt skjønn, standardiseres i større grad enn i dag, slik at rettstilstanden blir mer forutberegnlig, og derved enklere å forholde seg til.

¹²⁶ NOU 1987:14 s. 75

4 Kravene til innhenting av opplysninger

En problemstilling som dukker opp når det gjelder meglers opplysningsplikt er når opplysningene skal innhentes, og når de skal overleveres til potensielle kjøpere. Dette reguleres i dag delvis i emgll § 3-6, som krever at opplysningene skal gis kjøper skriftlig før handelen sluttes. Jeg vil først se på når opplysningene bør gis kjøper. Deretter vil jeg, i lys av dette, ta for meg når megler må innhente opplysningene som gjelder eiendommen.

Når det gjelder overlevering av informasjon til kjøper er det to hensyn som blir stående mot hverandre, og som må overveies. Det ene er kjøpers interesse i å få opplysningene så tidlig som mulig, for å kunne vurdere hvorvidt man ønsker å kjøpe eiendommen eller ikke. Det andre er at jo nærmere tidspunktet for inngåelse av bindende avtale opplysningene innhentes, jo mer sannsynlig er det at de er korrekte ved selve avtaleinngåelsen, og at de gir kjøper et riktig bilde av eiendommen. I forarbeidene sies det at det normale er at kjøper får overlatt oppgaven i slik tid at han i ro og mak kan studere den.¹²⁷ Med dette forstår jeg at kjøper skal kunne ta med seg opplysningene hjem for å sette seg ordentlig inn i dem, for slik å forta en veloverveid vurdering av salgsobjektet. Kjøper bør også ha noe tid til å foreta grundigere undersøkelser selv, hvis han synes det er ønskelig. I dag har kjøper sjelden tid til dette, da eiendommer av og til selges under visning, eller i det minste innen få dager etter visning. Dette er etter mitt syn ikke ideelt, og heller ikke i tråd med min tolkning av forarbeidene. Ved eiendomskjøp er det store verdier involvert, og også sjanser for at det finnes skjulte feil ved salgsobjektet i form av råte, sopp, vannlekkasjer og lignende som det vil koste mye å utbedre. Det er derfor mye informasjon en potensiell kjøper bør sette seg inn i før det legges inn bud. Videre er tilbud om kjøp av eiendommen bindende for budgiver i det budet kommer til selgers kunnskap, jfr. lov av 31.mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer § 7. God

¹²⁷ NOU 1987:14 s. 73

eiendomsmeglerskikk tilsier at megler skal hindre at uriktige eller tilbakeholdte opplysninger virker inn på kjøpet, jfr. emgll § 3-1 (1). Megler bør derfor senest før budet videreformidles til selger, informerer kjøper om relevante opplysninger. På den måten vil kjøper få anledning til å tilbakekalle budet sitt før det er bindende hvis det er ønskelig fra hans side på bakgrunn av oppgitt informasjon.¹²⁸ Dette er likevel etter min oppfatning i seneste laget for megler å komme med informasjon. I tråd med forarbeidene heller jeg mot at kjøper i rolige omgivelse skal få tid til å sette seg inn i informasjon om eiendommen. Etter min mening bør det på visning av eiendommen foreligge fullstendige opplysninger om eiendommen. Helst mener jeg de bør foreligge litt før, omtrent i det eiendommen annonseres for salg, slik at potensielle kjøpere kan hente fullstendig salgsoppgave på meglerkontoret forut for visningen. På den måten får interessentene god tid til å sette seg inn i informasjon om eiendommen, for deretter å foreta en befaring for å se om den tilsvarende forventningene og ”holder mål”. Dette oppfyller også lovens krav om at opplysningene skal gis skriftlig til kjøper før avtale slutes, jfr. emgll § 3-6. Per i dag er dette også praksis hos mange meglerselskap.¹²⁹

Neste spørsmål er når megler skal innhente og /eller kontrollere relevante opplysninger om salgsobjektet. Ut fra det som er sagt over må dette senest gjøres i slik tid at man kan få ferdigstilt eiendommens salgsoppgave noen dager før visning. Også for megler vil jeg anta at dette er en fordel, da det vil føre til at han kan innhente alle opplysninger samtidig.

I enkelte situasjoner vil det kunne ha betydning når opplysningene er innhentet. Det kan skje at innhentet informasjon blir utdatert. Har megler mistanke om dette, bør han etter min mening foreta nye undersøkelser, for deretter å gi oppdatert informasjon til selger. I norsk rettspraksis har vi et tilfelle hvor domstolene har tatt stilling til nettopp denne problemstillingen. I en dom avsagt av Gulating lagmannsrett 11. november 1999 ble

¹²⁸ Rosén og Torsteinsen: *op. cit.*, s. 156

¹²⁹ Jfr. e-mail sendt til 12 tilfeldig utvalgte meglerselskap 21.10.2005

megler kjent erstatningsansvarlig for ikke å undersøke grunnboken tettere opp mot salget.¹³⁰ I forbindelse med salgsoppdraget fikk megler opplyst at selgers tidligere samboer anså seg som medeier i eiendommen, og at vedkommende ville kreve midlertidig forføyning med salgsforbud. Megler foretok ikke tilstrekkelige undersøkelser for å avklare dette forholdet. Hun sjekket grunnboken 19. juni for å avklare om det var et salgsforbud på eiendommen. Dette var det da ikke. Etter dette foretok hun ikke flere undersøkelser, og det fant både Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester, byretten og lagmannsretten klanderverdig. De mener megler skulle fulgt saken opp da hun visste at det innen kort tid kunne bli foretatt endringer i grunnboken. Heller ikke før kjøpekontrakten, med meglers medvirkning, ble underskrevet, foretok megler nye undersøkelser av grunnboken.

Etter min mening må konklusjonen bli at megler som hovedregel skal innhente all informasjon samlet en stund før, men ikke for lenge før, visning. Hvis megler har eller får mistanke om endringer i opplysningene, bør han så undersøke disse på nytt så nærme avtaleinngåelse som mulig. Dette er i tråd med overnevnte dom, og er også lagt til grunn i juridisk litteratur.¹³¹ På denne måten kan kjøper være relativt trygg på å ha mottatt alle relevante, oppdaterte opplysninger.

¹³⁰ LG-1998-2283 (Gulating lagmannsrett)

¹³¹ Tøgård: *op. cit.*, s. 47

5 Meglers plikter i forhold til kjøpers forutsetninger

I kravet om at megler skal ”utføre oppdraget i tråd med god meglerskikk” i emgll § 3-1 (1) ligger blant annet at megler må tilpasse seg partenes profesjonalitetsnivå. Ut over dette har vi ingen lovbestemmelser som regulerer denne problemstillingen innen eiendomsmeglingens område.

Ved noen transaksjoner kan konkrete situasjoner hos kjøper føre til at meglers plikt til å skaffe eller kontrollere opplysninger blir endret. I rettspraksis finnes det eksempler på at meglers aktsomhetskrav i forhold til sin opplysningsplikt er blitt skjerpet når det dreier seg om personer med dårligere forutsetninger enn andre i eiendomsmarkedet. I dom avsagt av Eidsivating lagmannsrett i 1994 la retten vekt på at kjøperne var uprofesjonelle, unge mennesker som satte sin lit til meglers profesjonalitet, og at megler derfor burde kontrollert opplysningene om eiendommen nærmere, og opplyst om risikoen ved den investeringen som ble foretatt.¹³² Retten konkluderte på dette grunnlag med at megler hadde brutt sin informasjonsplikt etter kravet i emgll § 3-1, samt kravet i § 11 i 1938-loven.

Også i en nyere dom er det slått fast at meglers opplysningsplikt kan utvides dersom kjøper har særlig behov for opplysninger fra megler.¹³³ Her ble det uttalte av retten at ”Eiendomsmeglernes ansvar skjerpes dersom han har kunnskap om, eller bør forstå, at kjøperen er særlig sårbar, jf eiendomsmeglingsloven § 3-1.”¹³⁴. Her var megler klar over at kjøper hadde alvorlige psykiske problemer, og at han måtte ha et sted å bo. I tillegg til å være i kontakt med kjøper, var megler også i kontakt med kjøpers mor, samt sosialkontoret. Megler hadde derfor all grunn til å forstå at kjøper trengte ekstra oppfølging, men hadde

¹³² LE-1993-01076 (Eidsivating lagmannsrett)

¹³³ RG 2000. s 184 (Frostating lagmannsrett)

¹³⁴ Sitat s. 190

likevel ikke foretatt de undersøkelser taksten foranlediget. Retten kom etter det til at det fra meglerfirmaets side forelå manglende oppfyllelse av megleroppdraget ved at de hadde unnlatt selvstendige undersøkelser, og at de ikke hadde opplyst kjøper skriftlig om dette. Meglers manglende undersøkelser og misvisende opplysninger var i følge retten uaktsomme handlinger og unnlatelser.

I rettspraksis har vi også eksempler på tilfeller hvor kravet til meglers informasjonsplikt overfor kjøper blir redusert på grunnlag av at det ble forutsatt at kjøper hadde gode kunnskaper om kjøpsprosessen. Flertallet i Borgarting lagmannsrett la i sin avgjørelse av oktober 1997 vekt på kjøpernes økonomiutdannelse, og at de derved hadde gode forutsetninger for å forstå betydningene av de ulike aspektene ved handelen.¹³⁵ Retten fant at megler ikke kunne bebreides for å ha regnet med at ”disse kjøperne” var innforstått med konsekvensene av avtalen. Ut fra dommens begrunnelse kan det virke som om resultatet ville blitt et annet hvis kjøper pga sin utdannelse ikke hadde hatt inngående kjennskap til økonomi.

En problemstilling kan være hvorvidt størrelsen på kjøpers betaling rettmessig kan senke eller øke forventningene til opplysninger fra megler. Muligens kan dette være tilfellet hvis betalingen, og dermed meglers vederlag¹³⁶, er unormalt høy. Unormalt høyt vederlag må etter min mening kunne føre til skjerpet informasjonsplikt for megler. Kravet til god meglerskikk er preceptorisk, og utsikten til lavt vederlag kan derfor ikke senke kravet til meglers ytelse. Men hvis det benyttes et meglerfirma som er spesialisert på for eksempel luksuriøse eiendommer, og kjøper betaler et høyt beløp for eiendommen, bør det etter mitt skjønn kunne forventes en noe høyere innsats fra megler ved innhenting og undersøkelser av opplysninger, enn ved en mer nøysom transaksjon. En slik tolkning vil være i tråd med at kravet til god meglerskikk i emgll § 3-1 fastlegges konkret i hvert tilfelle.

¹³⁵ RG 1998 s. 970 (Borgarting lagmannsrett)

¹³⁶ Meglers betaling for oppdraget er gjerne provisjon av salgssummen, jfr. emgll §§ 4-1, 4-2, 4-3

Etter dette kan man etter min oppfatning konkludere med at meglers informasjonsplikt vil variere noe ut fra kjøpers forutsetninger. Forstår megler, eller bør forstå, at kjøper trenger ekstra oppfølging og opplysninger, kan megler ikke slå seg til ro med å følge de alminnelige rutinene ved innhenting og undersøkelser av opplysninger om salgsobjektet. Kravene til god meglerskikk i emgll § 3-1 forutsetter en individuell vurdering av oppdraget, og oppfølgingen av kjøper. Har kjøper derimot bedre forutsetninger for å foreta en eiendomshandel enn "mannen i gata" kan meglers plikt til opplyse om de særlige forhold kjøper har gode kunnskaper om bli noe redusert. Dette vil bero på en konkret vurdering i den enkelte sak.

6 Erstatningsansvaret for meglere ved brudd på informasjonsplikten

6.1 Innledning

Erstatningsansvar for megler kan oppstå overfor selger, potensielle kjøpere og den endelige kjøper. Jeg vil her se kort på erstatningsansvaret i forhold til den endelige kjøper, men mye av det som nevnes gjelder også generelt.

Dagens lov om eiendomsmegling har ingen bestemmelser som lovfester meglerens erstatningsansvar overfor kjøper. Dette til tross for at det i forarbeidene til den nåværende lov ble foreslått av Utvalget å tillegge eiendomsmeglere et lovfestet prinsipalt solidarisk ansvar. Utvalget mente dette ville gjøre reglene lettere tilgjengelig både for bransjen og publikum.¹³⁷ Justisdepartementet var kritisk til en slik lovregulering, og uttalte:

”Dagens rettstilstand er neppe avklart på alle punkter, og det kan kanskje være en fordel at den nærmere fastlegging av ansvaret overlates til domstolene, som gjerne kan nyansere erstatningsplikten mer enn det som er mulig i en lovregel.”

Komitèflertallet sluttet seg til denne uttalelsen, og foreslo derfor å ikke lovfeste en eiendomsmeglers erstatningsansvar.¹³⁸ Dagens rettstilstand på erstatningsområdet utvikles derfor av domstolene, slik det også ble gjort tidligere.

¹³⁷ NOU 1987:14 s. 40

¹³⁸ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 27, Innst. O. nr. 92 (1988-1989) s. 13

6.2 Erstatningsansvaret

6.2.1 Innledning

En eiendomsmegler kan i dag bli erstatningsansvarlig på grunnlag av ulovfestede regler hvis han opptrer i strid med sine plikter, her; informasjonsplikter. Mellom megler og selger foreligger det kontrakt, og megler blir derfor erstatningsansvarlig etter kontraktsrettslige prinsipper. Mellom megler og kjøper foreligger det derimot ingen kontrakt, og erstatningsansvaret blir et ansvar utenfor kontrakt.¹³⁹ I forarbeidene er det uttalt at det antas at meglers ansvar likevel må fastlegges stort sett ut fra de samme regler overfor begge parter, og at det i all hovedsak vil dreie seg om skyldansvar med ordinær bevisbyrde.¹⁴⁰ Det er i juridisk litteratur diskutert hvorvidt det i noen tilfeller forligger omvendt bevisbyrde. Dette vil jeg ikke komme nærmere inn på her.¹⁴¹

For at eiendomsmegler skal bli erstatningsansvarlig må de alminnelige vilkår for erstatningsansvar være oppfylt. Dette vil si at det må foreligge et ansvarsgrunnlag og et økonomisk tap, samt at det må foreligge adekvat årsakssammenheng mellom meglers opptreden og det økonomiske tapet.¹⁴² Dette er også slått fast i Reklamasjonsnemndas praksis.¹⁴³

6.2.2 Ansvarsgrunnlaget

Høyesterett har i flere saker de siste årene tatt stilling til meglers erstatningsansvar. Dommen i Rt. 1995 s. 1350 må kunne sies å være den viktigste. Her slo Høyesterett enstemmig fast at det i utgangspunktet gjelder et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, her for eiendomsmeglere og takstmenn. Dog slik at det er "et visst

¹³⁹ Rt. 2005 s. 870 avsnitt 32 og Lødrup: *Lærebok i erstatningsrett* (1999) s. 29 og 280 flg.

¹⁴⁰ NOU 1987:14 s. 79

¹⁴¹ For mer om dette, se Bergsåker i *Bonus Pater Familias - Festskrift til Peter Lødrup* (2002) s. 115-117

¹⁴² Ibid. s. 114 flg.

¹⁴³ For eksempel klage nr: 1/05

spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet.”¹⁴⁴ Problemstillingen i saken var hvorvidt en eiendomsmegler og en takstmann kunne holdes ansvarlig for kjøpers tap som følge av at underetasjen i et hus ikke lovlig kunne leies ut. Både annonse, salgsoppgave og kjøpekontrakt omtalte underetasjen som hybel, hybelleilighet og lignende. Høyesterett vurderte hvorvidt eiendomsmegler og takstmann skulle ha oppdaget og informert kjøper om at arealet ikke kunne leies ut som egen boenhet. Retten kom til at de ikke kunne bebreides for denne rettsvillfarelsen. Selv om retten fant at både megler og takstmann kunne opptrådt med noe større grad av aktsomhet, var de ikke tilstrekkelig uaktsomme til at opptreden kunne sies å være erstatningsbetingende.

I senere dommer fra Høyesterett har domstolen fastholdt ”regelen” om at det foreligger et strengt profesjonsansvar for eiendomsmeglere, dog slik at det finnes et visst spillerom for feil før det foreligger erstatningsbetingende uaktsomhet fra meglers side.¹⁴⁵ Seneste i juni i år kom det en Høyesterettsdom som fastholdt dette. Høyesterett sa her at den ulovfestede profesjonsnormen er et erstatningsansvar med grunnlag i uaktsomhet.¹⁴⁶ Også underrettsinstansene har, naturlig nok, fulgt opp avgjørelsen fra 1995 ved å legge et strengt profesjonsansvar til grunn.¹⁴⁷

Uaktsomhetsnormen er en subjektiv norm (culpa), hvor det kreves at megler er å bebreide for sin oppførsel. For å fastlegge denne normen må det sees hen til lovreglene, men som Høyesterett uttalte i dommen fra 1995 gir disse kun ”en viss, men begrenset”¹⁴⁸ veiledning. Hovedvurderingen blir derfor etter alminnelig erstatningsrett: om megler har opptråd i tråd

¹⁴⁴ Sitat s. 1356

¹⁴⁵ Se for eksempel Rt. 1996 s. 407, Rt. 1999 s. 408

¹⁴⁶ Rt 2005 s. 870

¹⁴⁷ Se for eksempel LB-1997-03542 (Borgarting lagmannsrett)

¹⁴⁸ Sitat s. 1356

med hva man kan forvente av en aktsom megler.¹⁴⁹ Som nevnt tidligere i kapitelet foreligger det ikke automatisk erstatningsansvar hvis megler opptrer uaktsomt. Domstolene har gitt megler et lite slingringsmonn før dette kan sies å foreligge.¹⁵⁰ Man må vurdere hvert enkelt tilfelle for å finne om megler har opptrådt så uaktsomt at vedkommende blir erstatningsansvarlig.

Inn i vurderingen av meglers opptreden i forhold til hans informasjonsplikt faller om megler har brutt emgll § 3-6 eller emgll § 3-7, samt kravet til god meglerskikk i emgll § 3-1. Ved vurderingen av om meglers opplysningsplikt er brutt må emgll § 3-6 legges til grunn. Ut fra det som er sagt tidligere i oppgaven fremgår det at § 3-6 gir relativt detaljerte regler om hvilke opplysninger megler plikter å skaffe, mens § 3-1 er supplerende vedrørende opplysninger kjøper ut fra mer spesielle forhold kan ha krav på. Ut fra praksis kan det synes som om overtredelse av minstekravene til megler etter emgll § 3-6 underlegges den strengeste bedømmingen, slik at det lett kan inntre erstatningsansvar.¹⁵¹ For meg synes dette å være en naturlig hovedregel, da det vanskelige kan tenkes situasjoner der megler har spillerom før handlingen/unnlatelsen anses som erstatningsbetingende uaktsom. Dette fordi kravene som stilles til megler etter denne paragrafen er uavhengig av oppdragets art, samt at den dreier seg om opplysninger som for megler er relativt enkle å skaffe.

Er det meglers undersøkelsesplikt som er brutt, må vurderingen av uaktsomhet skje ut fra emgll § 3-7. Vurderingsgrunnlaget er her mer skjønnsmessig enn etter emgll § 3-6, jfr. ”rimelig” i § 3-7 sin ordlyd. Det virker som om rettspraksis er mindre streng i vurderingen av de mer spesielle forhold som megler skal skaffe opplysninger om etter

¹⁴⁹ Lødrup: *op. cit.*, s. 281 flg., Brækhus: *op. cit.*, s. 272-273

¹⁵⁰ Se Rt. 1995 s. 1350

¹⁵¹ Rosén og Torsteinsen: *op. cit.*, s. 301-302

denne paragrafen. Dette fordi det her må foretas en bredere vurdering av behovet kjøper har for informasjonen.¹⁵²

Grensen mellom opplysnings – og undersøkelsesplikten er noe flytende, men hvis emgll § 3-6 først kan komme til anvendelse kan megler i følge juridisk litteratur ikke høres med at han heller vil bli vurdert etter den mer vage emgll § 3-7.¹⁵³ Etter mitt skjønn virker dette også som det mest naturlig med tanke på at forbrukervernet et er av hensynene bak eiendomsmeglingsloven. Jeg mener man i slike situasjoner bør verne forbrukerens rettigheter ved et uheldig kjøp, fremfor den profesjonelle megleren.

6.2.3 Økonomisk tap

For at det skal være noe å erstatte for megler, må det foreligge økonomisk tap for kjøper. I kravet om økonomisk tap ligger to ting: for det første må kjøper ha tapt penger på kjøpet. Dette kan skje for eksempel ved at kjøper har måttet betale en for høy kjøpesum pga feil i budgivningsprosessen, eller kjøper er påført utgifter i forbindelse med utbedring av feil og mangler megler burde opplyst om på forhånd, eiendommen kan også ha lavere verdi enn forutsatt pga for eksempel mindre areal enn oppgitt, uheldige reguleringsplaner for området, heftelser osv. For det andre må det foreligge adekvat årsakssammenheng. Med dette menes at det er meglers handling eller unnlatelse som er skyld i kjøpers økonomiske tap. I tillegg til handlingen som førte til det økonomiske tapet, må megler være å bebreide for denne handlingen eller unnlatelsen, m.a.o. han må ha opptråd uaktsomt. Kravet om økonomisk tap og årsakssammenheng vil ofte gå i hverandre i praksis.¹⁵⁴

¹⁵² Ibid. s. 303-311

¹⁵³ Rosén og Torsteinsen: *op. cit.*, s. 302

¹⁵⁴ Bergsåker: *op. cit.*, s. 114-115

6.3 Solidarisk ansvar mellom selger og megler

Tidligere underrettspraksis har vært sprikende i sitt syn på om megler kan holdes solidarisk ansvarlig med selger eller ikke. I en dom av 29. juni i år, tidligere nevnt under kapittel 6.2.2, konkluderte Høyesterett enstemmig med at eiendomsmeglere er prinsipalt solidarisk ansvarlig med selger, forutsatt klanderverdig opptreden fra meglers side.¹⁵⁵ I saken hadde megler ikke korrigert uriktige opplysninger gitt i salgsoppgaven. Meglerselskapet erkjente at de heftet på culpagrunnlag for opplysningssvikt, men hevdet at meglers ansvar kun er subsidiært i forhold til selgers. Høyesterett uttalte om dette at: ”Jeg kan ikke se at det foreligger hensyn som taler for at meglers ansvar bør være subsidiært i forhold til selgerens.”¹⁵⁶ Tvert i mot ”taler hensynet til skadelidte for at han fritt må kunne velge blant flere som hefter for det samme pengekravet.”¹⁵⁷ Dette kom retten til på tross av at megler og selger hefter på ulikt ansvarsgrunnlag. Kjøper kan etter dette, ved manglende eller uriktige opplysninger, saksøke megler uten først å gå på selger. Skulle det samme kravet være frafalt overfor selger taper kjøper likevel ikke retten til å kreve erstatning av megler, jfr. at kjøper og selger i overnevnte sak inngikk forlik før hovedforhandling.

Dommen vil gjøre det enklere for forbrukerkjøpere å få erstatning ved eiendomskjøp, da kjøper nå kan velge hvem av selger eller megler han ønsker å reise krav mot. For kjøper kan det være enklere å kreve erstatning fra et profesjonelt eiendomsselskap enn fra en enkeltperson, som ikke nødvendigvis vil være i besittelse av den pengesum kjøper har krav på. Det kan derfor tenkes at en konsekvens av dommen vil være at flere kjøpere nå ser seg tjent med å fremsette krav mot megler i en eiendomstvist. En mulig konsekvens kan derfor, på sikt, være at meglere vil utøve en større grad av aktsomhet i forhold til sin opplysnings- og undersøkelsesplikt.

¹⁵⁵ Rt. 2005 s. 870

¹⁵⁶ Dommens avsnitt 46

¹⁵⁷ Dommens avsnitt 40

Lovregister

Lov om tinglysning av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning (tingl)

Lov om eiendomsmegling av 16. juni 1989 nr. 53 (emgll)

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 1. januar 1993 nr. 93 (avhl)

Lov om pristiltak av 11. juni 1993 nr. 66 (pristl)

Lov om salg av tidsparter i fritidsbolig sv 13. juni 1997 nr. 37 (tidspartloven)

Lov av 13. desember 2002 nr. 76 om Lov om endringer i lov av 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling (endringsloven av 2002 nr. 76)

Litteraturliste

Bøker

Bech, Stig. *Eiendomsmeglingsloven kommentarutgave*. Bech, Stig, Hasfjord, Trond, 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget, 1995. ISBN 82-00-22413-9

Bergsåker, Trygve. *Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven*. 4. utg. Oslo: utgitt i samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund, 2003. ISBN 82-993597-7-5

Bergsåker, Trygve. *Eiendomsmeglers erstatningsansvar. I Bonus Pater Familias - Festskrift til Peter Lødrup*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS, 2002. S. 109-119. ISBN 82-05-30060-7

Boe, Erik. *Innføring i juss – juridisk tenkning og rettskildelære*. Oslo: Tano Aschehoug, 1996. ISBN 82-518-3453-8

Brækhus, Sjur. *Meglerens rettslige stilling*. 1. utg. Oslo: Tell Forlag, 1946.

Eckhoff, Torstein. *Rettskildelære*. 5. utgave av Jan E. Helgesen, Oslo: Universitetsforlaget, 2001. ISBN 82-518-3988-2

Falkanger, Thor. *Tingsrett*. 5. utg. 2. opplag. Oslo: Universitetsforlaget 2000. ISBN 82-00-12952-7

Fleischer, Carl August. *Rettskilder*. Oslo: Ad notam Gyldendal, 1995. ISBN 82-417-0340-6

Lilleholt, Kåre. *Norsk Lovkommentar 2002, Bind 2*. 4. utg. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag, 2002. ISBN 82-05-30946-9

Lødrup, Peter. *Lærebok i erstatningsrett*. 4. utg. Oslo 1999. ISBN 82-91724-05-9

Rosén, Karl. *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*. Rosén, Karl, Torsteinsen, Dag, 1. utg. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag, 2005. ISBN 82-05-31308-3

Tøgård, Kjersti. *Eiendomsmeglers erstatningsansvar*. Oslo: Ad Notam forlag AS, 1991. ISBN 82-417-0056-3

Forarbeider

NOU 1987:14 "*Eiendomsmegling*"

Ot.prp. nr. 59 (1988-1989). "*Om lov om eiendomsmegling*"

Ot.prp. nr. 41 (1992-1993) "*Om A. Lov om konkurranse i ervervsvirksomhet (konkurranseloven) B. Lov om pristiltak*"

Innst. O. 92 (1988-1989) "*Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling.*"

Innst. O. nr. 10 (2002-2003). "*Innstiling fra finanskomiteen om lov om endring i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling*"

Besl. O. nr. 5 (2002-2003) "*Lov om endringer i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling*"

Dommer

Rettstidende (Rt):

Rt. 1988 s. 7

Rt. 1993 s. 156

Rt. 1995 s 1350

Rt. 1996 s. 407

Rt. 1999 s. 408 (Apalnes-dommen)

Rt. 2003 s. 612

Rt. 2005 s. 870

Rettens Gang (RG):

RG 1981 s. 324 (Eidsivating lagmannsrett)

RG 1996 s. 97 (Eidsivating lagmannsrett)

RG 1997 s. 707 (Agder lagmannsrett)

RG 1998 s. 970 (Borgarting lagmannsrett)

RG 1999 s. 1476 (Borgarting lagmannsrett)

RG 2000 s. 184 (Frostating lagmannsrett)

RG 2001 s. 1113 (Borgarting lagmannsrett)

RG 2001 s. 1465 (Borgarting lagmannsrett)

RG 2002 s. 771 (Hålogaland lagmannsrett)

RG 1992 s. 173 (Oslo byrett)

RG 1999 s. 273 (Oslo byrett)

RG 2000 s. 949 (Trondheim byrett)

RG 2001 s. 1312 (Tønsberg byrett)

Upubliserte dommer:

LB-1997-03542 (Borgarting lagmannsrett)

LE-1991-2105 (Eidsivating lagmannsrett)

LE-1993-01076 (Eidsivating lagmannsrett)

LE-1996-596 (Eidsivating lagmannsrett)

LE-1996-1076 (Eidsivating lagmannsrett)

LG-1998-2283 (Gulating lagmannsrett)

Bransjepraksis

Kredittilsynet:

Avgjørelse av 28.02.2005, ref.nr. 04/10081

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester:

Klage nr: 1/05

Klage nr: 4/05

Klage nr: 22/05

Klage nr: 46/05

Klagenemnda for eiendomsmeglertjenester:

Klage 95/99

Klage 80/00

Klage 4/01

Klage 14/01

Klage 31/01

Klage 40/01

Klage 110/01

Klage 167/01

Norsk standard

NS 3940, "Norsk Standard for areal og volumberegning av bygninger", 2. utgave juni 1986

Rundskriv

Kredittilsynets Rundskriv 2/1995

Internettsider

Etiske retningslinjer fra Den Norske Advokatforeningen: <http://www.jus.no/?id=1962>

Etiske retningslinjer for Norges Eiendomsmeglerforbund: <http://www.nef.no/3734.asp>

Norges Eiendomsmeglingsforbunds Retningslinjer for arealmåling:

<http://www.nef.no/3672.asp>

Kredittilsynets hjemmeside: <http://www.kredittilsynet.no>

Om Eiendomsmeglingslovutvalget på Finansdepartementets hjemmeside:

<http://odin.dep.no/fin/html/utvalg/utvalg80.html>

Annet

Boligtakstutvalgets rapport, Barne- og familiedepartementet 31. august 2000